

Città di Castellanza

Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano 2020

DP.06 Criteri Tecnici per l'Attuazione

PGT

24 dicembre 2019

Sindaco
Mirella Cerini

*Responsabile del Procedimento e
Autorità procedente*
Arch. Antonella Pisoni

Progettisti
Arch. Marco Engel
Pian. Massimo Bianchi

Segretario generale
Dott. Claudio Michelone

Autorità competente
Arch. Silvano Ferraro

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

PARTE I - Disposizioni generali

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag.	1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag.	1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag.	2
Art. 4	Relazioni fra il Documento di Piano e il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi	pag.	2
Art. 5	Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica e idrologica	pag.	2
Art. 6	Capacità edificatoria	pag.	2
Art. 7	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione	pag.	2
Art. 8	Ambiti di Compensazione	pag.	3
Art. 9	Conseguimento degli indici “minimo e “massimo”	pag.	4
Art. 10	Pianificazione attuativa	pag.	4
Art. 11	Registro dei diritti edificatori	pag.	5
Art. 12	Monitoraggio	pag.	5

PARTE II – Definizione delle scelte relative agli Ambiti di Trasformazione

Art. 13	Disciplina degli Ambiti di Trasformazione	pag.	6
Art. 14	Criteri e fasi di negoziazione	pag.	7
Art. 15	Aree di rigenerazione prioritaria	pag.	8
Art. 16	Disegno unitario d’Ambito o <i>Masterplan</i>	pag.	8
Art. 17	Modifiche ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione	pag.	9
Art. 18	Interventi transitoriamente ammessi negli Ambiti di Trasformazione	pag.	9

PARTE III – Schede di Orientamento degli Ambiti di Trasformazione pag. 10

Appendice – Classificazione delle destinazioni d’uso pag. 34

PARTE I - Disposizioni generali

Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano

- 1.1** Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni da attivare per il loro conseguimento.
Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione per i quali detta prescrizioni e indirizzi e individua altresì gli Ambiti di Compensazione.
Le disposizioni contenute nel Documento di Piano acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei terreni a fini edificatori, attraverso l'approvazione dei piani attuativi o degli strumenti ad essi assimilabili individuati dallo stesso Documento di Piano nonché attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole per quanto di rispettiva competenza.
- 1.2** Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati parte dei quali (*) integralmente ripresi dal PGT 2010:
- DA 01 Aree urbanizzate e reti ecologiche
 - DA 02 Vincoli monumentali, ambientali e da infrastrutture
 - DA 03 Stato di attuazione del PGT 2010
 - DA 04 Istanze a seguito dell'avvio del procedimento
 - DA 05 Carta condivisa del paesaggio (*)
 - DP 01 Carta delle Previsioni di Piano
 - DP.02 Ambiti di Trasformazione e di Compensazione
 - DP 03 Carta del consumo di suolo
 - DP.04 Carta della sensibilità paesistica (*)
 - DP 05 Relazione Illustrativa
 - DP 06 Criteri Tecnici per l'Attuazione (CTA)

Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

- 2.1** Per tutte le materie non disciplinate dai presenti CTA si rimanda:
- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
 - b) agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
 - c) agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro competenza;
 - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
- 2.2** In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
- Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
 - Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
 - Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 2.3** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e i presenti CTA, prevalgono questi ultimi.
In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
- 2.4** Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità disposte dalla legge.

Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

- 3.1** Hanno valore di prescrizioni l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Compensazione e le ulteriori disposizioni indicate al successivo art. 13 dei presenti Criteri.

- 3.2 Costituiscono “indirizzi” tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell’Amministrazione Comunale e l’attività dei soggetti attuatori.

Art. 4 Relazioni fra il Documento di Piano, Piano delle Regole e il Piano dei Servizi

Per l’attuazione delle previsioni del Documento di Piano sono da applicare le definizioni degli indici e dei parametri così come le disposizioni inerenti l’esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica edilizia contenute nella Normativa del Piano delle Regole.

Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi il compito di recepire gli Ambiti di Compensazione classificandoli come aree per servizi e spazi pubblici.

Art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica e idrologica

- 5.1 Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell’assetto geologico, idrogeologico e sismico descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale. Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Documento di Piano in quanto parte integrante del PGT.
- 5.2 Gli interventi di trasformazione devono rispettare il principio dell’invarianza idraulica e idrologica di cui all’art. 58-bis della LR 12/2005 (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) secondo le indicazioni contenute nel relativo Regolamento Regionale.

Art. 6 Capacità edificatoria

Il Documento di Piano individua Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Compensazione ai quali attribuisce un unico indice di edificabilità pari a:

It proprio = 0,25 mq/mq

Agli Ambiti di Trasformazione sono inoltre attribuiti gli indici di edificabilità “**minimo**” e “**massimo**”, da conseguire tramite il trasferimento della capacità edificatoria generata dagli Ambiti di Compensazione secondo le modalità descritte al successivo art. 9.

L’edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell’ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà e indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Art. 7 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

- 7.1 Il Documento di Piano individua:
- gli Ambiti di Trasformazione (AT) ai quali si applicano le disposizioni di seguito esposte e precisate, per ciascun Ambito, nelle “Schede di orientamento”, raccolte nella Parte 3^a dei presenti Criteri;
 - l’Ambito di Trasformazione individuato dal Documento di Piano 2010 (ATU 2.1), per il quale continuano a valere le disposizioni contenute in detto Documento di Piano per effetto della disciplina dettata dall’art. 5, comma 6, della LR 31/2014. Ove il relativo piano attuativo non dovesse pervenire ad approvazione o, una volta approvato, dovesse decadere, le aree relative dovranno essere oggetto di nuova pianificazione da operarsi o tramite variante al Documento di Piano o tramite la presentazione di un nuovo Piano Attuativo in variante al PGT.

7.2 Capacità edificatoria

Agli Ambiti di Trasformazione sono attribuiti i seguenti indici di edificabilità:

It proprio che definisce la capacità edificatoria assegnata a tutte le aree ricadenti all’interno dell’Ambito.

- It minimo** che definisce la capacità edificatoria della quale si deve dotare il proponente lo strumento attuativo al fine dell'approvazione del medesimo;
- It massimo** che definisce il limite massimo di edificabilità realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

L'incremento della capacità edificatoria, fino al raggiungimento del limite massimo, sarà ottenuto attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree degli Ambiti di Compensazione o la realizzazione di utilità pubbliche aggiuntive concordate nel corso della negoziazione, in applicazione di quanto prescritto al successivo art. 9.

La scelta delle aree e la determinazione delle utilità pubbliche formeranno l'oggetto del processo negoziale, descritto al successivo art. 14.

Art. 8 Ambiti di Compensazione
--

- 8.1** Definizione
Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Compensazione (**AC**), destinati ad ed essere ceduti gratuitamente al Comune per la realizzazione dei progetti strategici di scala urbana e territoriale.
- 8.2** Capacità edificatoria di compensazione
Detti Ambiti sono dotati di una capacità edificatoria commisurata all'applicazione dell'indice di edificabilità unico:
It proprio = 0,25 mq/mq
La capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione, nel rispetto del limite massimo disposto nelle Schede di Orientamento, e nelle altre aree per le quali il Piano delle Regole consente l'incremento della capacità edificatoria, secondo quanto disposto all'art. 5, 4° comma, della Normativa dello stesso Piano delle Regole.
- 8.3** Condizioni per la cessione delle aree al Comune
Salvo diversa richiesta del Comune, le aree dovranno essere cedute libere da fabbricati o impianti tecnologici.
La cessione delle aree al Comune è inoltre subordinata all'esito favorevole dell'indagine ambientale preliminare, realizzata in accordo coi competenti istituti pubblici, o al rilascio del certificato di avvenuta bonifica, ove necessaria.
- 8.4** Disposizioni speciali per gli Ambiti di Compensazione della Valle Olona (AC1, AC2, AC3, AC4)
La cessione al Comune degli Ambiti di Compensazione della Valle Olona deve avvenire contestualmente alla sottoscrizione della convenzione che accompagna il titolo abilitativo o il piano attuativo che dispongono la realizzazione della capacità edificatoria da questi generata. Detta convenzione dovrà contenere l'impegno alla sistemazione a verde delle aree cedute e alla manutenzione delle stesse per non meno di 15 anni dall'ultimazione dei lavori di piantagione.
La sistemazione a verde dovrà essere indirizzata a potenziare le funzionalità di connessione ecologica dell'Olona e la valenza naturalistica dell'ecosistema fluviale, in considerazione del suo potenziale ruolo quale sito trofico e di rifugio per molte specie faunistiche, provvedendo alla sistemazione delle sponde ed alla formazione di fasce boschive composte da specie arboree ed arbustive autoctone.
- 8.5** Cessione anticipata degli Ambiti di Compensazione
Previo atto formale della Giunta Comunale, è consentita la cessione gratuita al Comune degli Ambiti di Compensazione, anche non contestualmente all'individuazione delle aree ove verrà collocata la capacità edificatoria da questi generata.
In tal caso, l'Ufficio competente alla tenuta del Registro dei Diritti edificatori rilascia all'avente titolo il certificato attestante l'annotazione degli estremi dell'atto dal quale deriva il riconoscimento dei diritti edificatori generati dalle aree cedute. I diritti edificatori così generati possono essere liberamente commercializzati, annotando volta per volta il trasferimento di proprietà nel citato Registro.
La cessione anticipata delle aree degli Ambiti di Compensazione della Valle Olona è subordinata alla assunzione da parte del soggetto cedente degli obblighi di sistemazione e manutenzione delle aree disposti al precedente comma 4. Detti obblighi saranno successivamente trasferiti agli acquirenti dei diritti edificatori generati dalle aree cedute.

Art. 9 Conseguimento degli indici “minimo” e “massimo”

Per l’acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva da trasferire negli Ambiti di Trasformazione ai fini del raggiungimento degli indici “minimo” o “massimo” sono disposte le modalità di seguito descritte.

9.1 Cessione diretta delle aree di compensazione

Ai fini dell’avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno acquisire la titolarità degli Ambiti di Compensazione e trasferirne gratuitamente la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione, nel rispetto delle condizioni dettate al precedente art. 8.3. Nella stessa convenzione è sancita l’attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

9.2 Monetizzazione a fini di compensazione

In sostituzione della cessione delle aree di compensazione, il Comune potrà chiedere che venga versato un importo corrispondente a quello che sarebbe dovuto quale monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e spazi pubblici della stessa estensione di dette aree di compensazione non cedute.

9.3 Cessione di aree per compensazioni urbanistiche in permuta

Per gli Ambiti di Trasformazione per i quali è obbligatorio il raggiungimento dell’indice minimo (AT dei gruppi 1 e 4) in sostituzione della cessione gratuita al Comune delle aree per spazi pubblici in grado di generare la capacità edificatoria necessaria al raggiungimento di detto indice minimo, il Comune può chiedere che il soggetto attuatore individui all’interno del comparto di piano attuativo le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta. Dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale potrà offrirle in permuta ai fini dell’acquisizione delle aree di compensazione oppure potrà utilizzarle per la realizzazione di servizi pubblici o alienarle come aree fondiarie seguendo le procedure di legge.

L’estensione e la conformazione delle aree di compensazione individuate all’interno dell’Ambito deve essere tale da consentire l’edificazione della capacità edificatoria aggiuntiva, corrispondente alla differenza fra l’applicazione dell’indice proprio e l’applicazione dell’indice minimo, realizzando densità fondiarie coerenti con quelle previste nella restante parte dell’Ambito.

9.4 Realizzazione di servizi pubblici

Solamente per il conseguimento della capacità edificatoria aggiuntiva necessaria per il passaggio dall’indice minimo all’indice massimo oppure quando le aree per nuovi servizi e spazi pubblici siano già state interamente acquisite alla proprietà comunale, in sostituzione della cessione di queste ultime il soggetto attuatore potrà concordare la realizzazione o il finanziamento di opere nel campo dei servizi pubblici.

Art. 10 Pianificazione attuativa

Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione sono subordinati all’approvazione di piani attuativi, come disposto all’art. 12, comma 1, della LR 12/2005.

Le modalità di intervento sono specificate per ciascun Ambito di Trasformazione nelle **Schede di Orientamento** prodotte nella Parte 3^a dei presenti CTA, ove è anche indicata la possibilità di procedere per stralci funzionali, suddividendo l’Ambito in più comparti di pianificazione attuativa, sulla base di un disegno unitario d’ambito (*Masterplan*).

La richiesta di suddivisione dell’Ambito in più comparti di attuazione può essere accolta al Comune nel corso del confronto negoziale, purché sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti:

- a) la conformazione e l’estensione del singolo comparto non devono pregiudicare l’attuazione della restante parte dell’ambito;
- b) le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell’esecuzione del singolo comparto devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell’attuazione degli altri comparti nei quali l’ambito dovesse risultare ripartito;
- c) per ciascun comparto dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni dettate nelle Schede di Orientamento relativamente alla dotazione di aree per servizi e spazi pubblici e all’estensione delle aree da riservare a verde privato, ove previste;

d) salvo diversa indicazione contenuta nelle "Schede", ciascun comparto individuato dal *Masterplan* non potrà avere estensione inferiore a mq. 5.000. Lo stesso *Masterplan* dovrà dimostrare che la ripartizione proposta non determina la formazione di reliquati.

Art. 11 Registro dei diritti edificatori

In applicazione dell'art. 11.4 della LR 12/05 è istituito il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori". Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi per oggetto il trasferimento dei diritti edificatori generati dalle aree cedute gratuitamente al Comune, da trasferirsi nelle aree destinate all'edificazione. Vi saranno altresì annotate le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive all'atto di trasferimento al Comune della proprietà delle aree che li hanno generati.

Le modalità di tenuta del Registro sono stabilite da apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 12 Monitoraggio

In coerenza con quanto disposto nel Rapporto Ambientale, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione formerà l'oggetto di verifica e comunicazione dei dati sullo sviluppo delle procedure urbanistiche, sulla realizzazione degli interventi di trasformazione e sui risultati conseguiti in relazione agli obiettivi di efficienza energetica e qualità dell'ambiente e della città, anche ai fini degli adempimenti nei confronti dell'Osservatorio regionale della programmazione territoriale e degli eventuali ulteriori centri di raccolta dati di livello sovracomunale.

PARTE II – Definizione delle scelte relative agli Ambiti di Trasformazione

Art. 13 Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

13.1 Classificazione degli Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione distinguendoli in quattro gruppi:

- Ambiti di Trasformazione della Valle Olona (**AT-1**);
- Ambiti di Trasformazione del sistema territoriale del Polo Chimico (**AT-2**);
- Ambiti di Trasformazione del sistema territoriale della Saronnese (**AT-3**);
- Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale (**AT-4**).

13.2 Capacità edificatoria propria, minima e massima

A tutti gli Ambiti di trasformazione è attribuito dal Documento di Piano l'**indice territoriale proprio**:
It = 0,25 mq/mq

L'obbligo del conseguimento dell'indice minimo tramite la cessione gratuita al Comune delle aree degli Ambiti di Compensazione non si applica agli Ambiti di Trasformazione appartenenti ai gruppi AT-2 e AT-3 nonché all'AT 1B.

Rimane confermata per tutti gli Ambiti di Trasformazione la facoltà di pervenire alla realizzazione dell'indice territoriale **It massimo** con l'applicazione delle disposizioni dettate al precedente art. 9.

13.3 Destinazioni d'uso

Nelle Schede di Orientamento sono prescritte per ciascun Ambito di Trasformazione le destinazioni escluse.

Nelle schede di orientamento sono inoltre indicati gli Ambiti di Trasformazione ai quali si applica il principio dell'indifferenza funzionale in base al quale è consentito l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso, senza alcuna esclusione e senza l'obbligo di rispettare rapporti percentuali predefiniti fra le diverse destinazioni previste. Per detti Ambiti, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere dimostrato il rispetto dei vincoli riguardanti l'assortimento delle destinazioni d'uso e i loro reciproci rapporti, derivanti da disposizioni di legge o regolamentari e dai limiti imposti dalle condizioni di contaminazione dei suoli, coerentemente con gli scenari adottati per le analisi di rischio e gli eventuali piani di bonifica.

Per ciascun Ambito di Trasformazione è inoltre specificamente indicata la facoltà di insediare attività commerciali eccedenti quelle di vicinato, con riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso riportata nell'Appendice ai presenti Criteri.

È sempre consentito l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale come definiti dalla legislazione vigente.

13.4 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Nelle Schede di Orientamento è prescritta la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici da garantire all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione, rapportata alle differenti destinazioni d'uso insediabili ed in coerenza con i Progetti strategici posti alla base del Documento di Piano e con le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

13.5 Schede di Orientamento degli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione perseguono le finalità precisate nelle "Schede di Orientamento" riportate nella Parte 3^a dei presenti CTA.

Le Schede indicano per ciascun Ambito:

- la capacità edificatoria assegnata, quella minima da conseguire e quella massima realizzabile attraverso i meccanismi di perequazione e compensazione;
- gli ulteriori parametri da rispettare nella predisposizione dei piani attuativi e dei progetti edilizi;
- le destinazioni d'uso escluse e le attività commerciali insediabili;
- gli edifici di valore identitario da conservare;
- le aree da cedere al Comune per servizi e spazi pubblici;
- le ulteriori utilità pubbliche da introdurre nel confronto negoziale;
- le modalità di attuazione.

Hanno valore prescrittivo le disposizioni relative agli indici di edificabilità e le eventuali ulteriori disposizioni contenute nella parte "Prescrizioni" delle Schede di Orientamento.

13.6 Prescrizioni particolari per gli Ambiti di Trasformazione del sistema territoriale della Saronnese (AT-3)

Al fine di dare attuazione agli obiettivi di qualificazione degli spazi e delle infrastrutture pubbliche ed in particolare del progetto prioritario di riqualificazione della Saronnese, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione del gruppo AT-3 è subordinata al versamento di un contributo aggiuntivo di rigenerazione infrastrutturale, differenziato per destinazioni funzionali, come di seguito specificato:

- valore di monetizzazione di 1 mq di area per servizi e spazi pubblici per ciascun mq di SL con destinazione commerciale (Gf 4a, escluse attività di vicinato);
- valore di monetizzazione di 0,5 mq di area per servizi e spazi pubblici per ciascun mq di SL con altra destinazione funzionale.

13.7 Tutela dell'ambiente

13.7.1 Nel processo di attuazione trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dell'ambiente. A tal fine, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente e dal Regolamento Comunale di Igiene, devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica della qualità del suolo e del sottosuolo:

- a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in generale o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose, da convertire a destinazioni d'uso diverse dalla produzione manifatturiera o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
- b) le aree ove siano previste cessioni al Comune;
- c) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista richieda requisiti di qualità più elevata di quelli accertati;
- d) le aree ove si sia verificata la dismissione/rimozione dei serbatoi interrati;
- f) le aree su cui si abbia ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo.

13.7.2 L'indagine preliminare deve accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dei competenti istituti pubblici.

Qualora i risultati dell'indagine preliminare evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità disposte dalla legge.

13.7.3 Fino all'approvazione del regolamento comunale contenente i criteri di localizzazione e le condizioni per l'attivazione delle attività industriali classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente, l'insediamento di tali attività è vietato in tutti gli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

13.8 Salvaguardia archeologica

Ai fini della salvaguardia del patrimonio archeologico, tutti i progetti che prevedono abbassamenti dalla quota attuale del piano campagna per profondità maggior di cm 50 devono preventivamente essere comunicati alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Per gli interventi che comportano i più consistenti impatti sul suolo urbano, nel corso del processo negoziale disciplinato al successivo art. 14 sarà valutata l'esecuzione di indagini preventive volte a verificare l'effettiva sussistenza di un rischio di impatto con depositi archeologici.

Art. 14 Criteri e fasi di negoziazione

Nei casi di maggiore complessità o quando si intenda procedere all'attuazione per stralci successivi di un Ambito di Trasformazione o comunque su richiesta dei soggetti attuatori o del Comune, prima della presentazione dell'istanza di approvazione del progetto di piano attuativo, verrà avviato un procedimento articolato secondo le fasi di seguito descritte.

14.1 Prima fase: avvio delle consultazioni

14.1.1 I soggetti attuatori chiedono al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che debbono essere oggetto di consultazioni e approfondimenti. L'istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle scelte di piano.

14.1.2 Il Dirigente del competente Ufficio provvede alla convocazione della riunione e conseguentemente a redigere un documento di sintesi delle problematiche prese in esame, con particolare riferimento alle scelte da promuovere mediante negoziazione per la definizione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, da sottoporre al parere della Giunta Comunale. Detto parere viene trasmesso agli interessati che, qualora lo ritengano condivisibile, potranno presentare l'istanza di approvazione del piano attuativo o, se consentita, la domanda di rilascio del permesso di costruire convenzionato.

In alternativa, sia la Giunta Comunale sia i soggetti attuatori potranno richiedere l'attivazione delle seguenti ulteriori fasi.

14.2 Seconda fase: elaborazione della proposta di assetto preliminare

Acquisito il parere della Giunta Comunale, i soggetti attuatori potranno chiedere al Comune di convocare una riunione avente ad oggetto la valutazione di una proposta di assetto preliminare contenente in linea di massima:

- la definizione dei pesi insediativi e delle scelte relative alle funzioni da insediare, nel rispetto dei limiti indicati dal Documento di Piano;
- uno o più schemi planivolumetrici di larga massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e dei servizi pubblici.

La proposta di assetto preliminare potrà anche contenere l'ipotesi di ripartizione dell'Ambito in più comparti di intervento da sottoporre alla valutazione del Comune.

Nel caso fossero necessari interventi di bonifica, la proposta preliminare dovrà prevedere la ripartizione dei relativi oneri fra i diversi comparti, eventualmente compensando la diversa entità degli interventi richiesti con una diversa ripartizione degli oneri di infrastrutturazione, in modo da garantire una distribuzione equilibrata dei costi per tutte le aree dell'Ambito di Trasformazione.

Il Dirigente del competente ufficio provvederà a convocare la riunione chiamando a partecipare anche una rappresentanza della Giunta Comunale. Nel corso della riunione potrà essere deciso di avviare una fase di negoziazione, individuando in linea di massima i tempi della stessa. A tal fine verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento conclusivo della seconda fase con il quale si darà atto, ove possibile, di concordi valutazioni e, ove necessario, di dubbi ancora da superare.

La Giunta Comunale si pronuncerà con apposito atto di indirizzo sull'ipotesi di soluzione prospettata, tenendo conto dell'istruttoria fatta dagli Uffici e delle risultanze delle negoziazioni eventualmente intervenute. Con detto atto si potranno indicare modifiche o integrazioni del disegno unitario d'ambito.

14.3 Terza fase: presentazione dell'istanza di approvazione del progetto di Piano Attuativo

Dopo l'indicata pronuncia gli interessati potranno, considerando anche le risultanze delle negoziazioni e presentare il progetto di piano attuativo per l'adozione e l'approvazione.

Art. 15 Aree di rigenerazione prioritaria

Il Documento di Piano individua, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8, comma 2, lett. "e-*quinquies*" della LR 12/2005, come aree di rigenerazione prioritaria gli Ambiti di Trasformazione **1A** e **2B**.

Al fine di accelerare la rigenerazione, il Documento di Piano dispone le forme di incentivazione di seguito elencate per i comparti di pianificazione attuativa ricadenti all'interno di detti Ambiti, per i quali si pervenisse alla sottoscrizione delle convenzioni entro i termini sotto indicati.

15.1 Riduzione del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 è ridotto:

- del 70% per i piani attuativi la cui convenzione venga sottoscritta entro 3 anni dall'entrata in vigore del Documento di Piano 2020.
- del 60% per i piani attuativi la cui convenzione venga sottoscritta entro 5 anni dall'entrata in vigore del Documento di Piano 2020.

15.2 Riduzione del valore di monetizzazione

Al valore di monetizzazione per la mancata cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici a qualunque titolo dovute, si applica una riduzione rispetto ai valori disposti nelle relative delibere del Consiglio Comunale pari a:

- 70% per i piani attuativi la cui convenzione venga sottoscritta entro 3 anni dall'entrata in vigore del Documento di Piano 2020.
- 60% per i piani attuativi la cui convenzione venga sottoscritta entro 5 anni dall'entrata in vigore del Documento di Piano 2020.

Art. 16 **Disegno unitario d'Ambito o *Masterplan***

Ove indicato nelle Schede di Orientamento, per gli Ambiti di Trasformazione che presentano condizioni di maggiore complessità è consentita la ripartizione in più comparti di piano attuativo, da valutare nel corso della procedura negoziale di cui al precedente art. 14.2. In tal caso viene richiesta al presentatore dell'istanza di approvazione di un piano attuativo non esteso all'intero Ambito la redazione di un disegno unitario d'Ambito o "*Masterplan*", del quale sarà data comunicazione alle altre proprietà ricadenti all'interno dell'Ambito stesso.

Il *Masterplan* è finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza del singolo intervento con gli obiettivi generali di organizzazione dell'Ambito ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.

Il *Masterplan* è inizialmente presentato dal primo soggetto attuatore che presenta istanza di approvazione di un piano attuativo e può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun successivo piano attuativo, sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati. Lo stesso *Masterplan* potrà assoggettare gli interventi a permesso di costruire convenzionato, anziché piano attuativo; la scelta sarà valutata nel corso della procedura negoziale.

Nel percorso negoziale descritto al precedente art. 14, il *Masterplan* tiene luogo della proposta di assetto preliminare da avanzare nella seconda fase (art. 14.2).

Il *Masterplan* dovrà presentare di massima i seguenti contenuti:

- individuazione delle proprietà interessate;
- condizioni di accessibilità e circolazione all'interno dell'area e nell'immediato intorno;
- presenza di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- ripartizione in unità di intervento;
- entità e distribuzione di massima della capacità edificatoria e delle diverse destinazioni d'uso;
- distribuzione delle aree per servizi e spazi pubblici;
- individuazione di massima degli interventi di adeguamento delle reti viaria e dei sottoservizi;
- esiti dell'indagine ambientale preliminare, ove necessaria.

Art. 17 **Modifiche ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione**

Ferma restando l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione riportata nella Carta delle Previsioni di Piano (Tav. DP01), i Piani Attuativi, sulla scorta di rilevazioni di maggiore dettaglio, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi senza che detta modifica costituisca variante al Documento di Piano.

Le aree eventualmente escluse dai perimetri degli Ambiti di Trasformazione in applicazione delle disposizioni del presente articolo sono disciplinate dal Piano delle Regole.

Art. 18 Interventi transitoriamente ammessi negli Ambiti di Trasformazione

18.1 Interventi sugli edifici esistenti

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun Ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere nella manutenzione straordinaria o nel restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso.

Per le sole attività manifatturiere sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione con l'ampliamento della SL esistente fino ad un massimo del 10%, sempre che non comporti un incremento della superficie coperta.














È inoltre consentito il recupero dei fabbricati esistenti tramite interventi di ristrutturazione edilizia per l'insediamento di attività classificabili come servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

18.2 Usi temporanei











Negli Ambiti di Trasformazione dei gruppi 1 e 2 è consentito il riuso temporaneo e l'apertura all'uso pubblico di edifici e spazi di pertinenza. Le utilizzazioni temporanee sono consentite senza limitazione delle destinazioni d'uso a condizione che siano rispettate le norme igienico sanitarie e di sicurezza e garantite le condizioni di sostenibilità ambientale e infrastrutturale, coerentemente con quanto disposto all'art. 51bis della LR 12/2005.

PARTE III – Schede di orientamento degli Ambiti di Trasformazione








LEGENDA DEI VINCOLI

 Fascia di rispetto stradale	 Fascia di rispetto del reticolo idrico principale, 10 m
 Fascia di rispetto ferroviario	 Parco Alto Milanese, Parco locale di interesse sovracomunale
 Fascia di rispetto cimiteriale	Piano di indirizzo forestale - Carta delle Trasformazioni ammesse (Tav. 9)
 Fascia di rispetto degli elettrodotti 132 Kv (distanza di prima approssimazione 20 m.)	 Boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie a fini urbanistici tipo areale (art. 30 NTA) e speciali (art. 31 NTA)
 Gasdotti di alta capacità SNAM (fascia di rispetto disciplinata dal D.M. 24/11/84)	 Boschi trasformabili ai sensi dell'art. 30 NTA - trasformazioni di tipo areale
Aree di salvaguardia delle captazioni per uso idropotabile	
 Pozzi pubblici ad uso idropotabile con relativo codice SIF	 Aree boscate (L.R. 31/08 art. 43)
 Aree di tutela assoluta (r=10 m) e aree di rispetto definita con criterio geometrico (r=200 m)	
 Aree di tutela assoluta (r=10m) e aree di rispetto definita con criterio idrogeologico, isocrona a 60 giorni	

LEGENDA DELLA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Aree con problematiche di tipo geotecnico e/o di instabilità dei versanti (A)	Aree manomesse dal punto di vista antropico (C)
 CLASSE 2A: depositi fluvio-glaciali con buone caratteristiche geotecniche	 Aree oggetto di bonifiche, scavi e riporti
 CLASSE 3A: aree poste in corrispondenza di terrazzi morfologici (pendii inclinati e relative aree di influenza a monte e a valle)	Aree con problematiche di tipo idrogeologico (D)
 CLASSE 3A': depositi fluvio-glaciali con presenza negli strati superficiali di terreni granulari con scadenti caratteristiche geotecniche	 Aree a vulnerabilità intrinseca di grado MEDIO e ALTO
Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (B)	 Aree a vulnerabilità intrinseca di grado ELEVATO e MOLTO ELEVATO
 Fascia C del PAI Aree allagabili P1 del PGRA	PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
 Fascia A del PAI Aree allagabili P3 del PGRA	1^ livello di approfondimento sismico
	 PSL Z4a: aree caratterizzate da effetti di amplificazioni litologiche. Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali, granulari e/o coesivi. TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE
	 PSL Z2a: aree caratterizzate da depositi superficiali (terreni di fondazione) che possono contenere lenti di materiale particolarmente scadente e quindi dare luogo a fenomeni di cedimenti

LEGENDA DEGLI SCHEMI DISTRIBUTIVI ESEMPLIFICATIVI

	Aree prevalentemente residenziali
	Aree prevalentemente produttive
	Aree polifunzionali
	Aree prevalentemente commerciali
	Aree a parcheggio di proprietà privata asservite all'uso pubblico
	Aree a verde e/o a parcheggio
	Edifici di valore identitario

L'assortimento funzionale rappresentato nelle Schede è puramente esemplificativo e può essere modificato in sede di pianificazione attuativa nel rispetto delle disposizioni contenute nella parte prescrittiva delle Schede stesse.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 76.500 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine settentrionale del territorio comunale, disposto lungo la sponda sinistra dell'Olona.

Il comparto è occupato dagli impianti e dai fabbricati della ex centrale termoelettrica dell'ENEL, in larga parte dismessi. Fra i fabbricati si contano alcuni esempi di archeologia industriale, risalenti all'inizio del '900.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Realizzare la continuità del sistema del verde lungo l'Olona, recuperando allo scopo la parte spondale del comparto.
- 2.2 Recuperare e valorizzare gli edifici di archeologia industriale.
- 2.3 Connettere il sistema verde dell'Olona col parco lineare da realizzare sul sedime della ferrovia attrezzando opportunamente il punto di intersezione dei due sistemi.

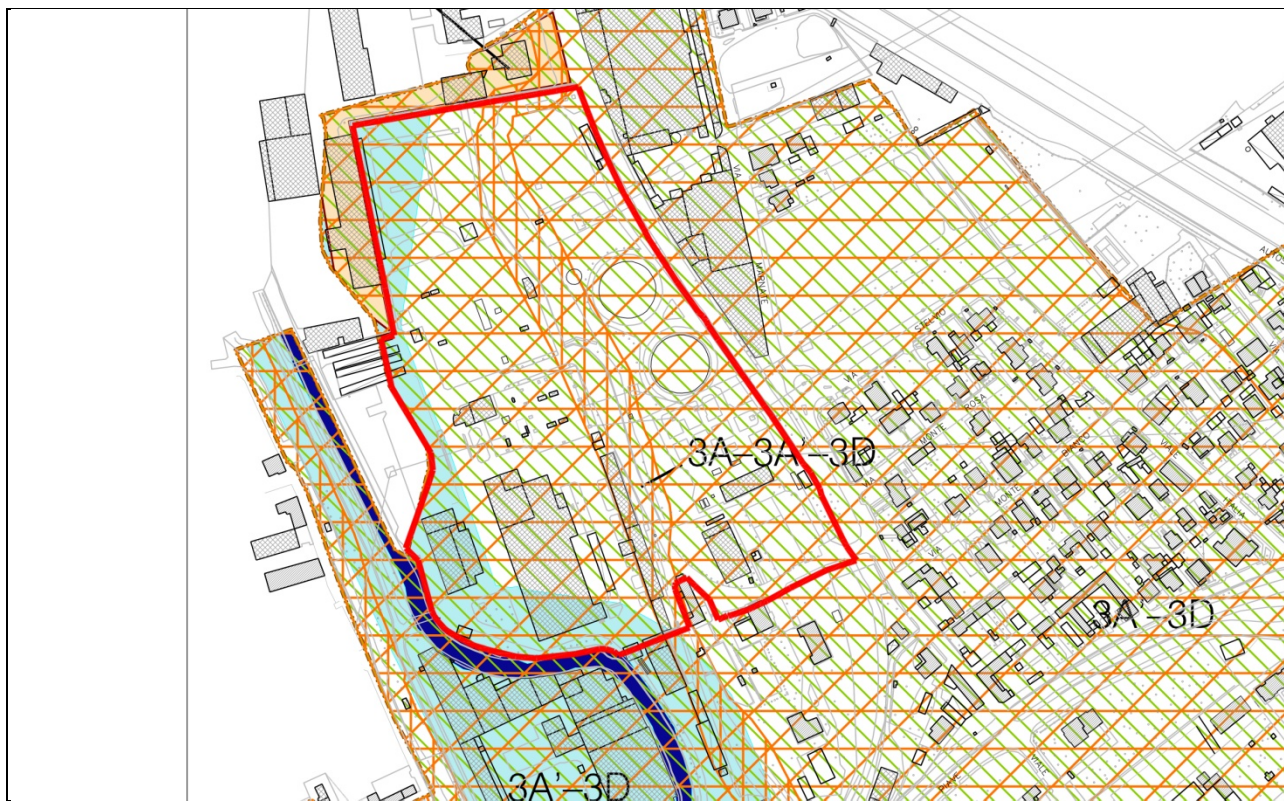
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Riorganizzare l'accessibilità e ridefinire la circolazione all'interno e ai margini dell'area.
- 3.2 Coordinare la distribuzione planivolumetrica e funzionale con le presenze al contorno.
- 3.3 Prevedere ampi spazi liberi attorno ai fabbricati di archeologia industriale.

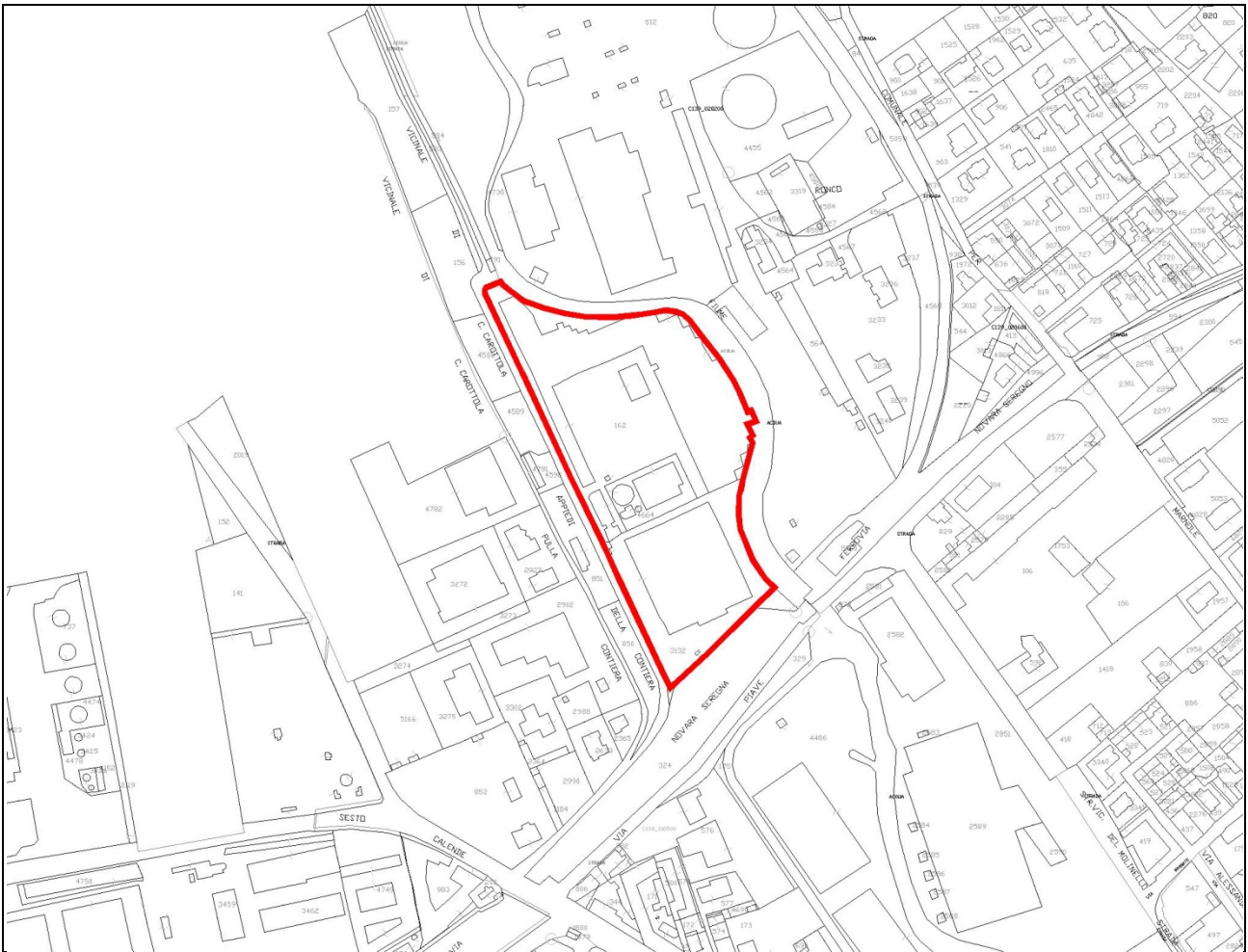
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 26.500 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è disposto lungo la sponda destra dell'Olona, a nord della ferrovia.

L'Ambito è diviso in due parti interamente occupati dai fabbricati di attività produttive ancora in esercizio (cortile a nord) e in parte dismessi (fabbricato sud). I fabbricati esistenti coprono gran parte della superficie dell'Ambito (circa 80%) e ne occupano i margini fin sulle sponde dell'Olona.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Realizzare la continuità del sistema del verde lungo l'Olona, recuperando allo scopo una striscia di terreno lungo la sponda, liberata dai fabbricati.
- 2.2 Restituire permeabilità al terreno, limitando le parti impegnate dall'edificazione.
- 2.3 Riqualificare il fronte ovest (via Isonzo – via Tagliamento) realizzando connessioni verdi con la sponda dell'Olona.

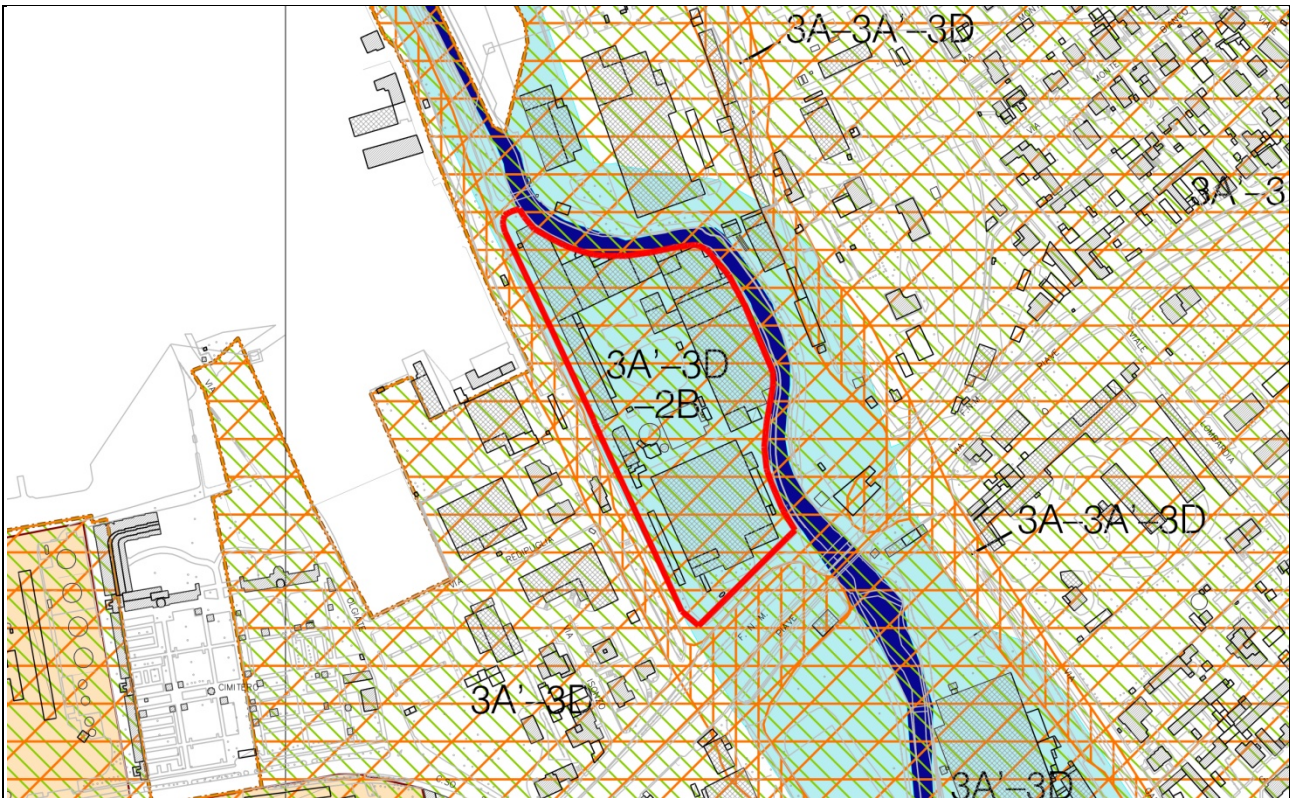
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Riorganizzare l'accessibilità e ridefinire la circolazione all'interno e ai margini dell'area.
- 3.2 Concentrare le edificazioni sul fronte occidentale, lasciando lo spazio inedito verso la sponda del fiume.
- 3.3 Realizzare la continuità dei percorsi nel verde, pedonali e ciclistici, lungo la sponda, superando la barriera determinata dal rilevato ferroviario.

4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,35 mq/mq
Indice massimo: 0,50 mq/mq

In considerazione dell'entità della SL da demolire lo sfruttamento dell'indice minimo non comporta l'obbligo di cessione al Comune delle aree di compensazione.

Altri parametri

H = m 18
Rc = 65%

Destinazioni d'uso

Sono escluse Gf 1 Residenza

Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita di 1° livello (Gf 4a.2).

Aree e opere pubbliche

Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Residenza (Gf 1) 50% di SL
Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL
Produttivo (Gf 3a) 20% di SL
Commercio vedi art. 43 NTA

Prescrizioni particolari

Cessione gratuita al Comune di una fascia della profondità media di m 30 lungo tutta la sponda del fiume anche se eccedente la dotazione di aree per servizi calcolata come sopra.

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo *Masterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 18.000 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è posto in sponda sinistra del corso dell'Olona, a sud della ferrovia. L'edificazione è ormai solo costituita dall'ex stabilimento industriale della Cantoni, che presenta una superficie coperta di circa 8.000 mq.

L'area è dismessa e in stato di abbandono.

2. Obiettivi di intervento

2.1 Realizzare il corpo centrale del Parco dell'Olona in Castellanza.

2.2 Liberare il fiume dai fabbricati, rinaturalizzare per quanto possibile le sponde.

2.3 Realizzare le connessioni per le percorrenze pedonali e ciclistiche da Castegnate a Castellanza attraverso la valle.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

3.1 Allontanare gli edifici dalla sponda del fiume rimuovendo il fabbricato esistente, in rovina.

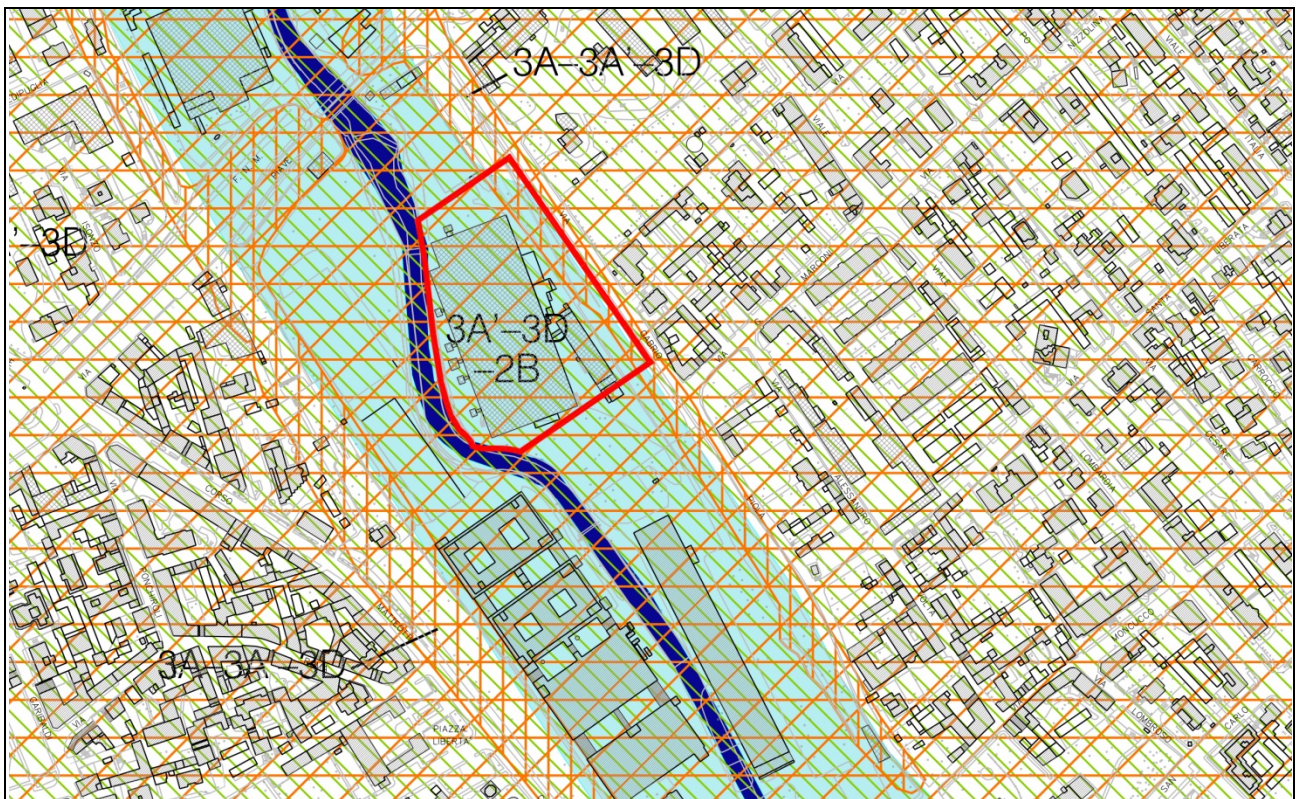
3.2 Concentrare le edificazioni sul fronte orientale, ricostruendo la cortina, anche discontinua, lungo via Gabrio Piola.

3.3 Garantire la continuità dei percorsi lungo la sponda dell'Olona.

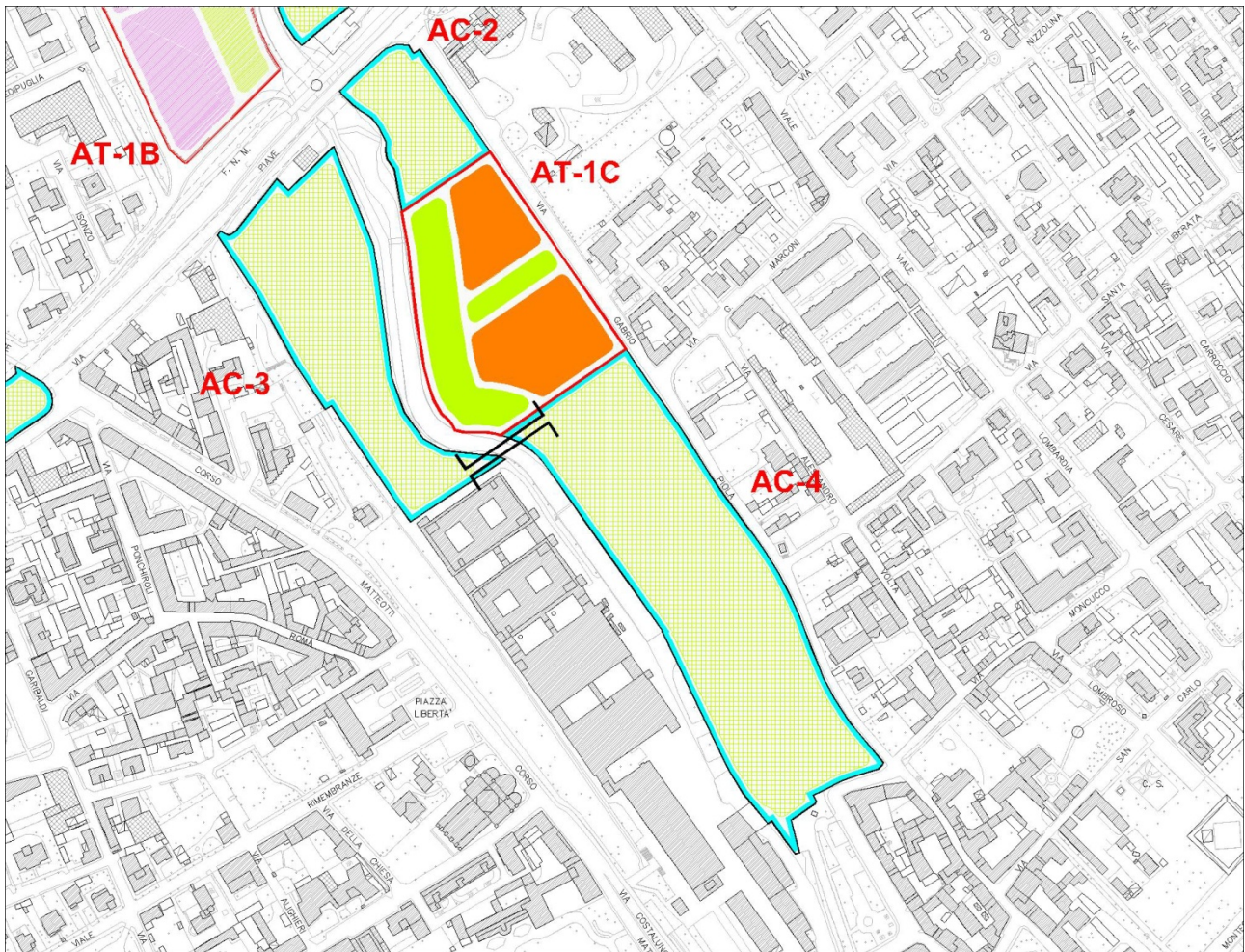
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq
 Indice minimo: 0,35 mq/mq
 Indice massimo: 0,50 mq/mq

Altri parametri

H = m 18
 Rc = 50%

Destinazioni d'uso

Destinazioni escluse: Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5.

Commercio: sono ammesse le attività di vicinato (Gf 4.a1)

Aree e opere pubbliche

Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

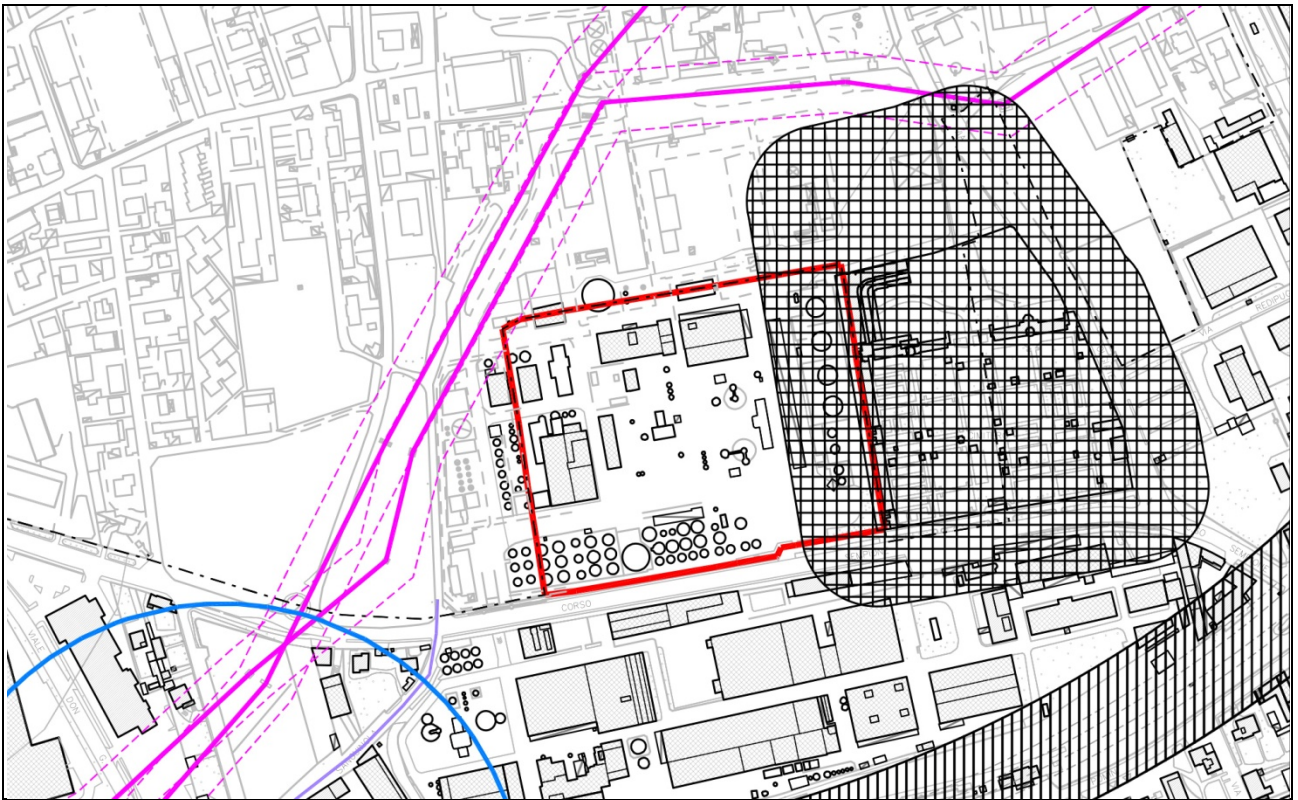
Residenza (Gf 1) 50% di SL
 Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL
 Produttivo (Gf 3a) 20% di SL
 Commercio vedi art. 43 NTA

Cessione gratuita al Comune di una fascia della profondità media di m 30 lungo tutta la sponda sinistra del fiume, anche se eccedente la dotazione di aree per servizi di cui sopra. Contestuale risistemazione della sponda sulla base di un progetto complessivo di sistemazione idraulica.

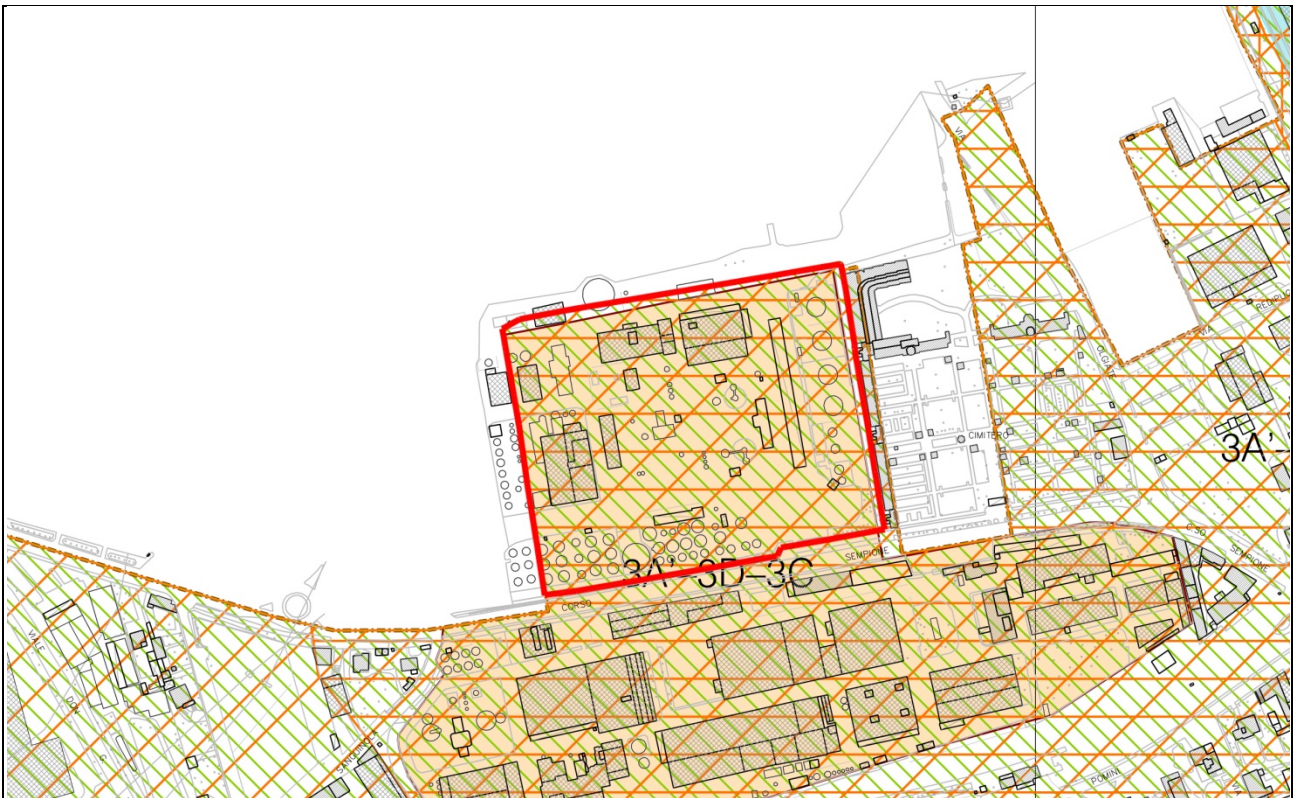
Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario.

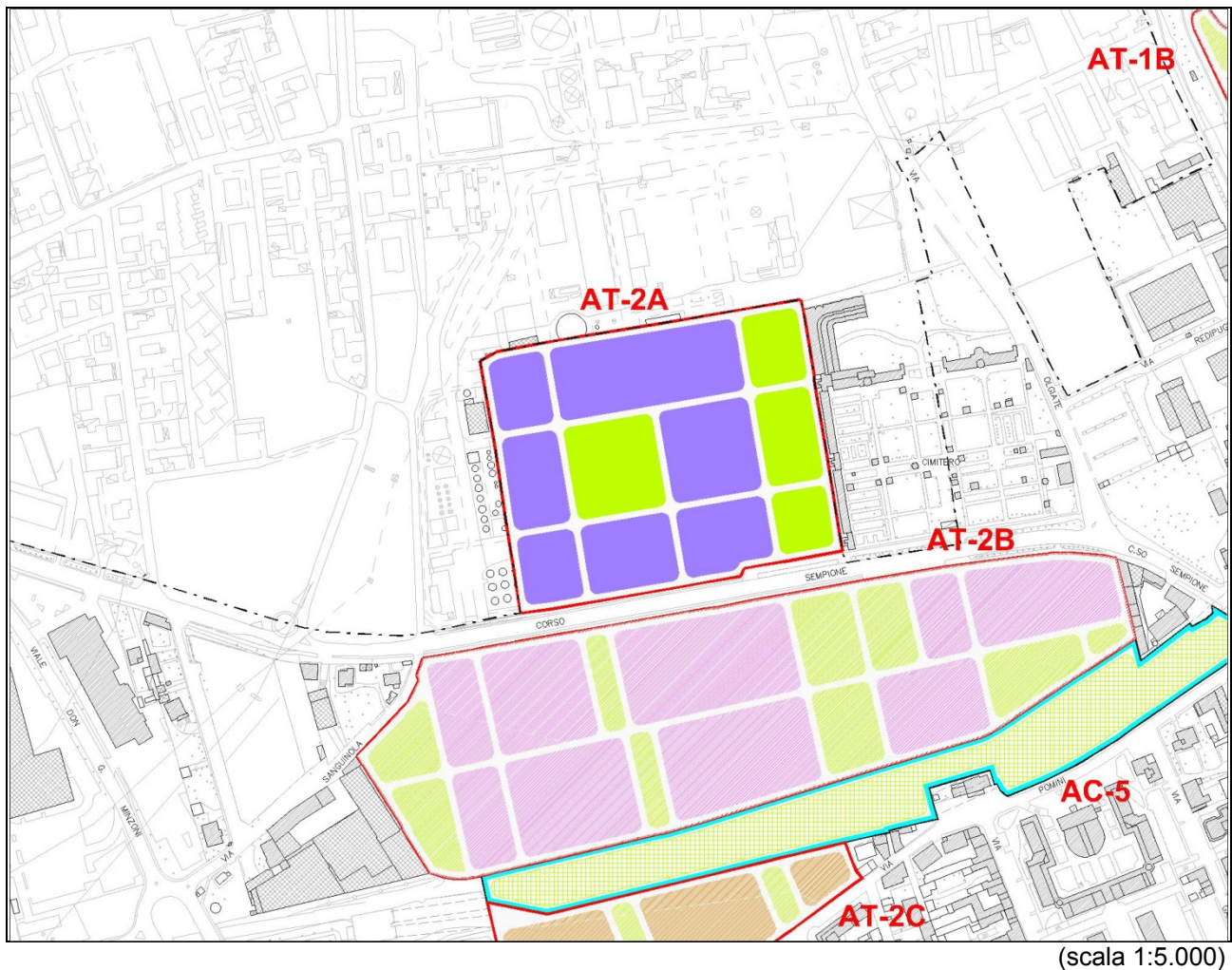
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,35 mq/mq
 Indice massimo: 0,50 mq/mq

Altri parametri

H = 12 m
 Rc = 65%

Destinazioni d'uso

Sono escluse Gf 1 Residenza

Commercio: sono ammesse le attività di vicinato (Gf 4.a1)

Aree e opere pubblicheDotazione di aree per servizi e spazi pubblici

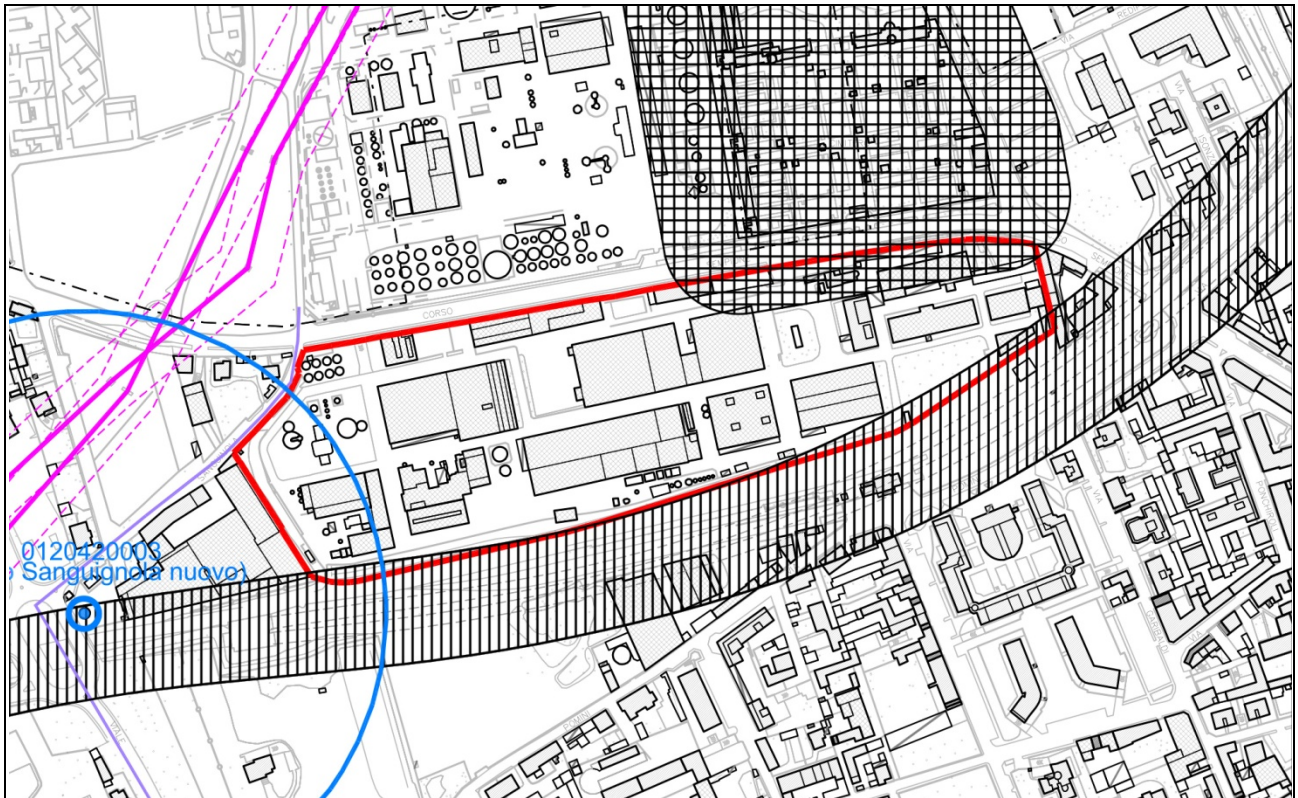
Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL
 Produttivo (Gf 3a) 20% di SL
 Commercio vedi art. 43 NTA

Al fine di promuovere la rigenerazione del comparto, la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici sopra indicata è ridotta del 50%.
 Le restanti aree per verde e parcheggi necessarie alla corretta sistemazione degli insediamenti potranno rimanere di proprietà privata.

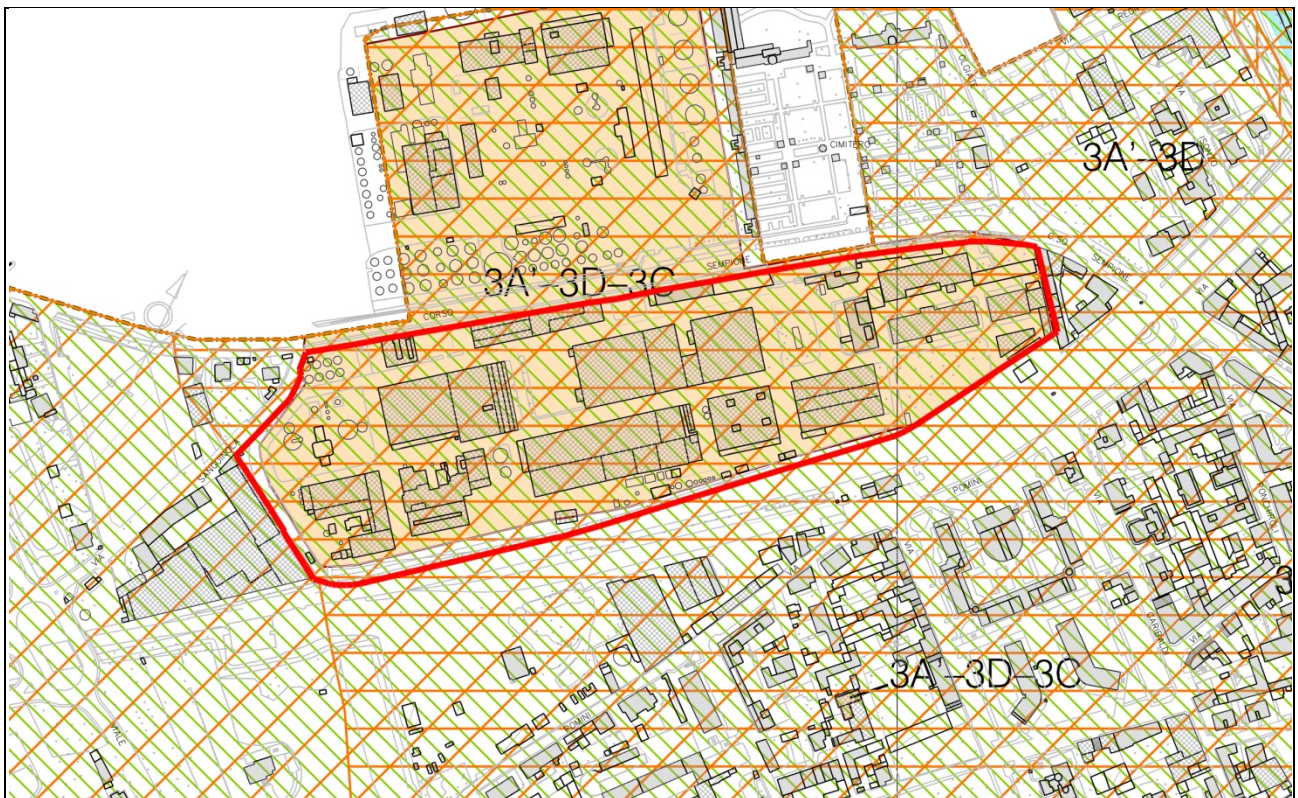
Modalità di attuazione

L'attuazione dell'Ambito dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento intercomunale, come previsto all'art. 88, comma 3, della LR 12/05. Dovrà essere oggetto di apposito accordo la distribuzione viaria delle aree ricadenti in entrambi i Comuni.

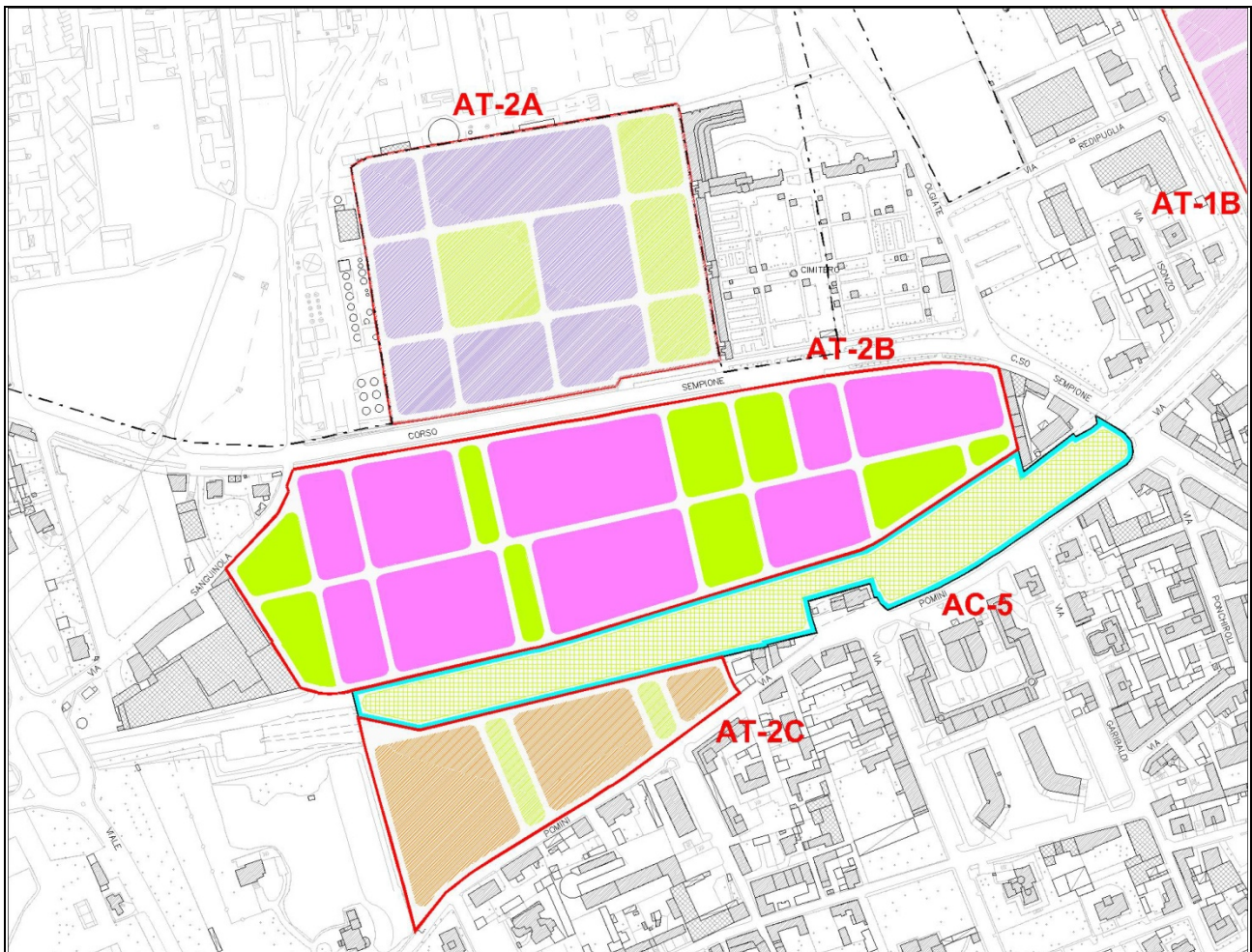
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

E' consentito il recupero dell'intera SL esistente anche se eccedente l'indice It minimo, ferma restando la facoltà di pervenire alla realizzazione dell'It massimo tramite l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

Altri parametri

H = 12 m

Rc = 65%

Destinazioni d'usoIndifferenza funzionale

Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita (Gf 4a.4).

Aree e opere pubblicheDotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Residenza (Gf 1) 50% di SL

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL

Produttivo (Gf 3a) 20% di SL

Commercio vedi art. 43 NTA

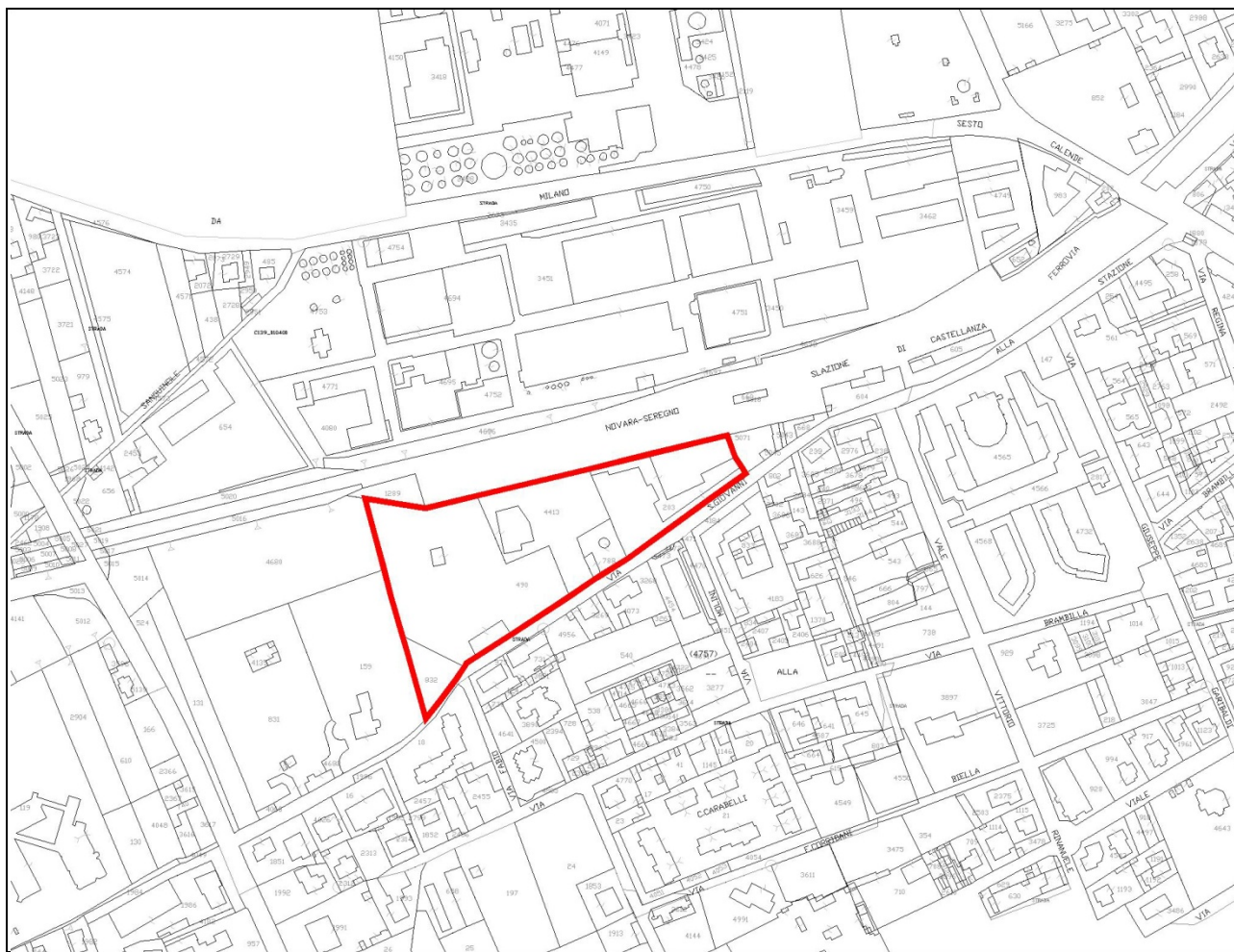
Al fine di promuovere la rigenerazione del comparto, la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici sopra indicata è ridotta del 25%, con l'eccezione delle dotazioni relative alla strutture commerciali (Gf4a, salvo 4a.1 e 4a.2).

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo *Masterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro.

Il *Masterplan* dovrà contenere la ripartizione degli oneri di bonifica secondo le disposizioni dettate all'art. 13.3 dei CTA.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 20.000 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito raggruppa un complesso di aree prevalentemente inedificate poste fra il nucleo centrale di Castellanza e la parte più urbana del Polo chimico. L'ambito confina a nord con l'ex sedime ferroviario.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Realizzare un nuovo fronte urbano lungo il parco lineare previsto sull'area del sedime ferroviario.
- 2.2 Ricavare nuove connessioni fra il parco lineare e la città esistente a sud mantenendo la continuità della maglia urbana.
- 2.3 Promuovere la realizzazione di residenze protette e alloggi a basso costo.

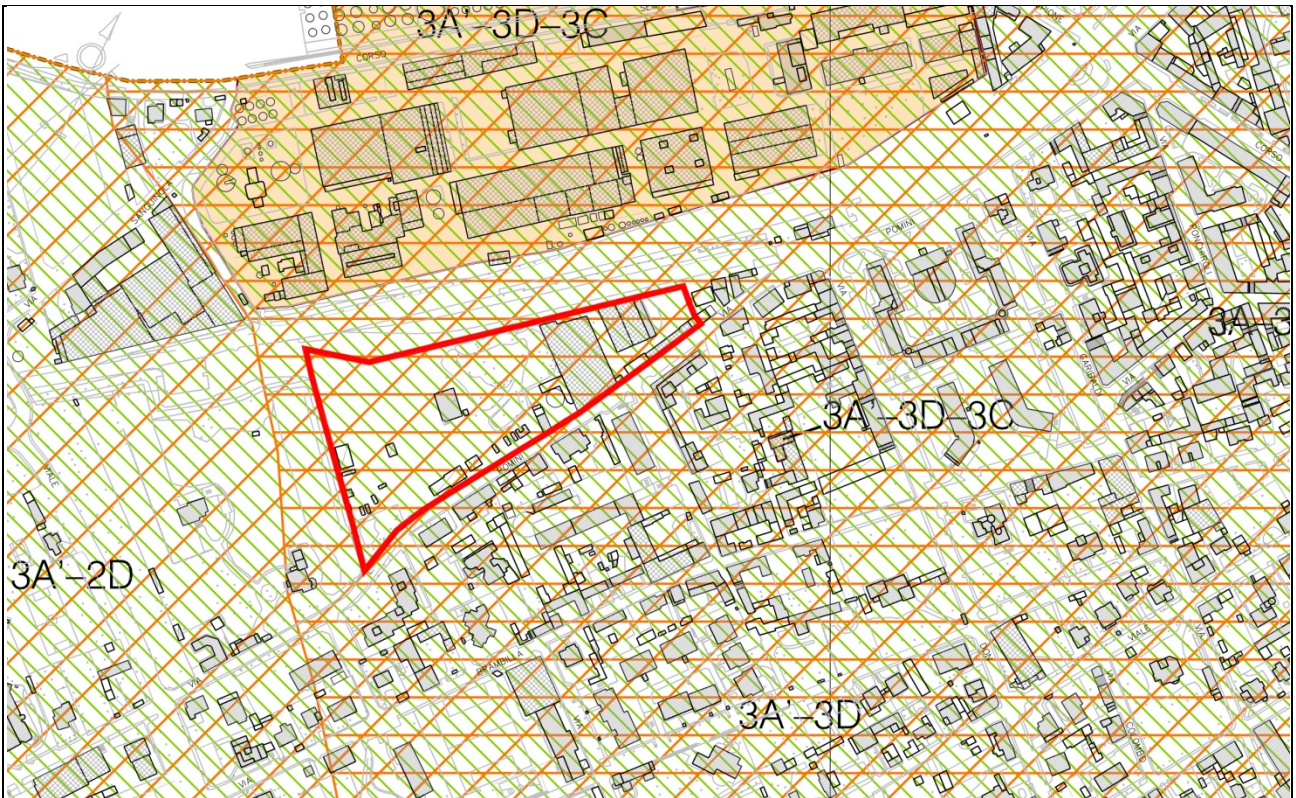
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Garantire la continuità dei nuovi insediamenti col contesto urbano.
- 3.2 Integrare la nuova residenza nella continuità del quartiere.
- 3.3 Garantire la continuità dello spazio pubblico ed in particolare delle aree verdi.

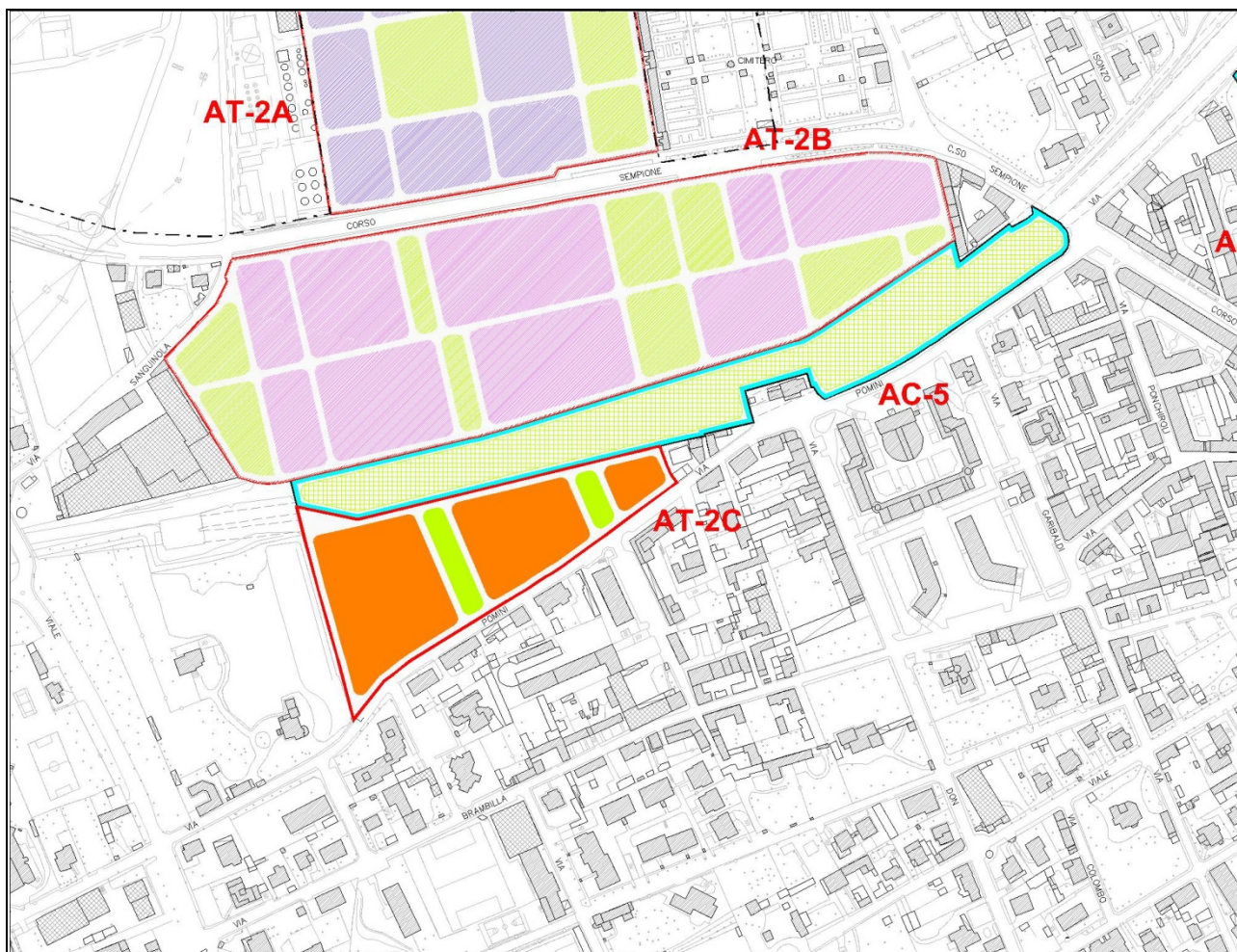
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

In funzione della finalità sociale dell'intervento, lo sfruttamento dell'indice minimo non comporta l'obbligo di cessione al Comune delle aree di compensazione.

Altri parametri

H = m 15

Rc = 65%

Destinazioni d'uso

Destinazioni escluse: Gf3a, ad eccezione dei Gf 3a.4 e 3a.5.

Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita di primo livello (Gf 4a.2).

Aree e opere pubblicheDotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Residenza (Gf 1) 50% di SL

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL

Produttivo (Gf 3a) 20% di SL

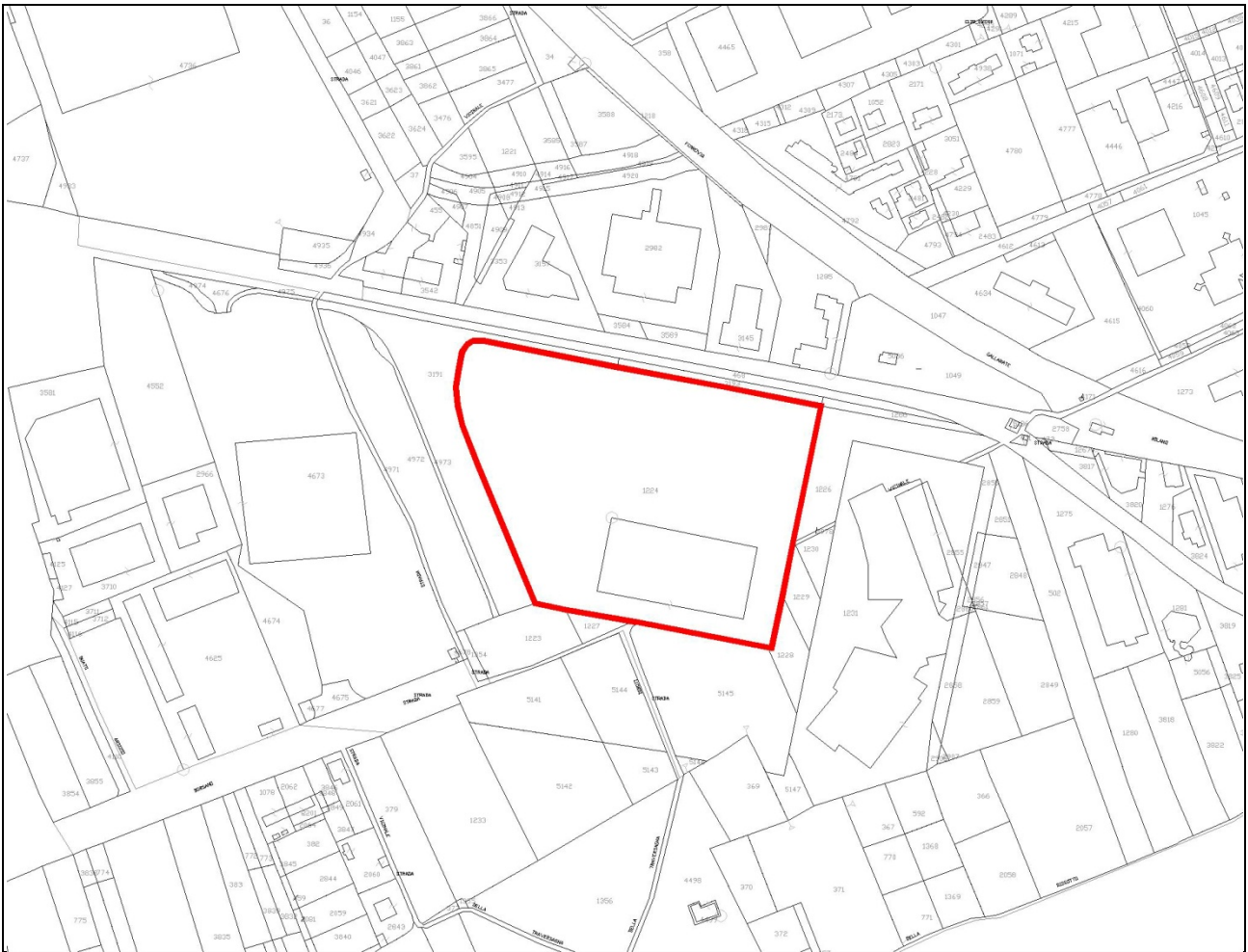
Commercio vedi art. 43 NTA

Nel percorso negoziale verranno esaminate le proposte per la realizzazione di edilizia residenziale a costo contenuto per finalità sociali.

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 37.000 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine meridionale del territorio comunale, lungo l'asta della Saronnese a confine con il Parco Alto Milanese. L'area utilizzata per la mostra del tessile dagli anni 50 fino agli anni 90 è attualmente libera da edificazioni.

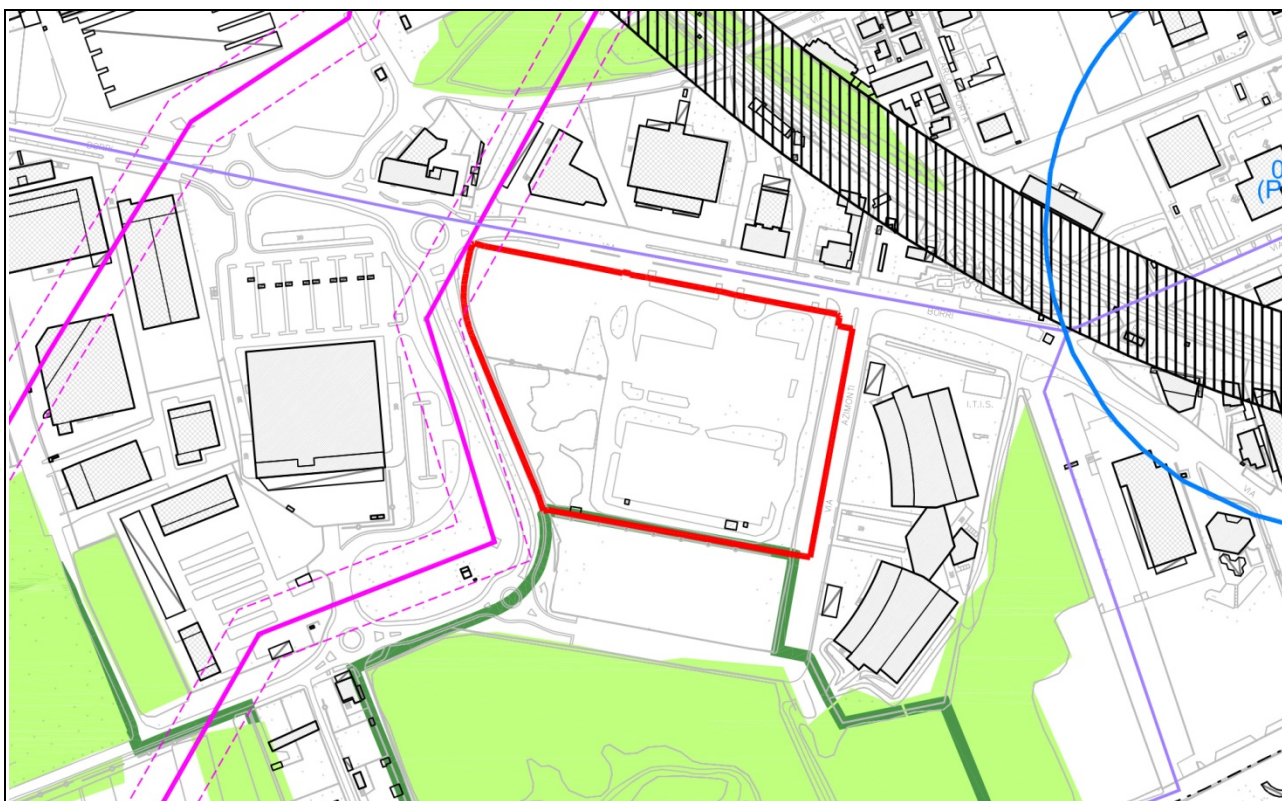
2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese.
- 2.2 Suscitare le risorse necessarie alla riqualificazione urbana della Saronnese, sviluppando un progetto generale di riorganizzazione dell'asse viario, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare la qualità e l'utilizzazione della piattaforma stradale.
- 2.3 Contribuire alla riqualificazione delle aree verdi ai margini dell'Ambito in connessione col Parco Alto Milanese.

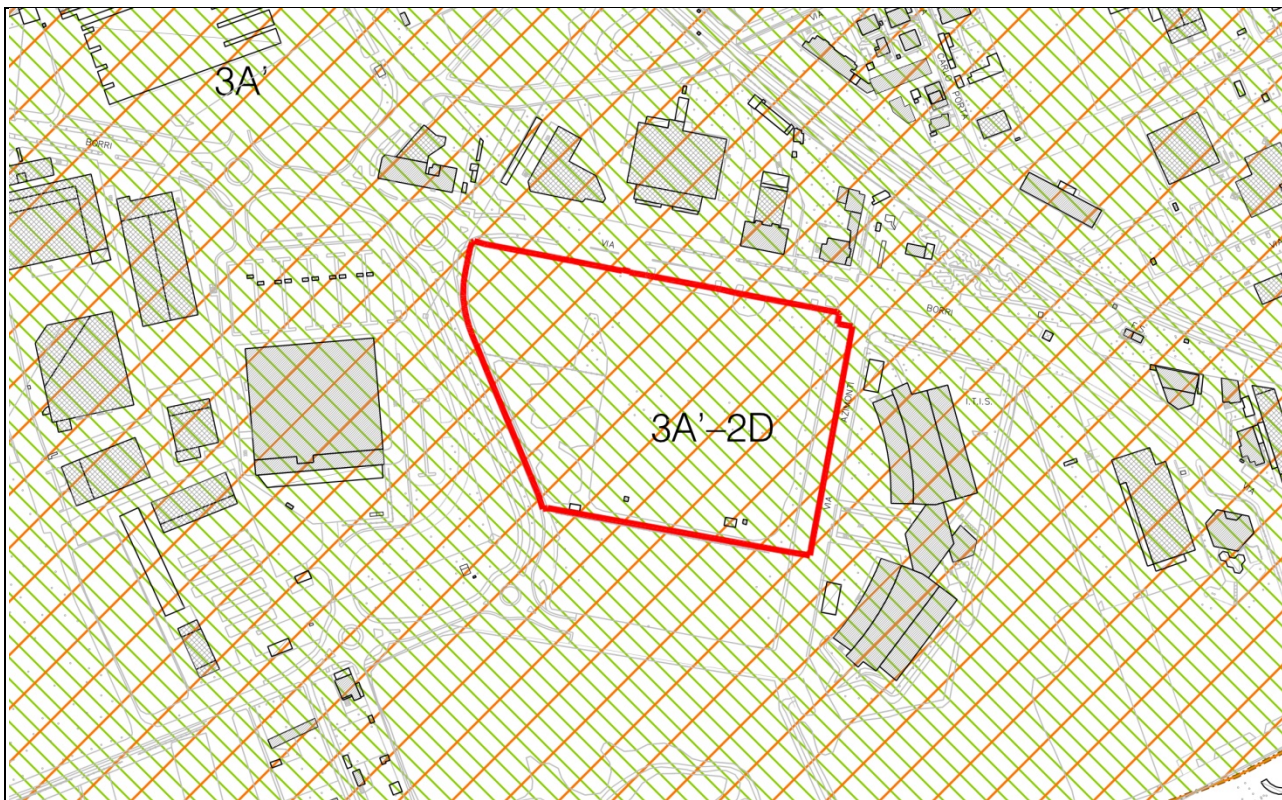
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Realizzare nuove condizioni di accessibilità all'area di intervento salvaguardando lo scorrimento del traffico lungo la Saronnese.
- 3.2 Disporre i fabbricati in modo da valorizzare il rapporto con le aree verdi a sud e col complesso scolastico a est.

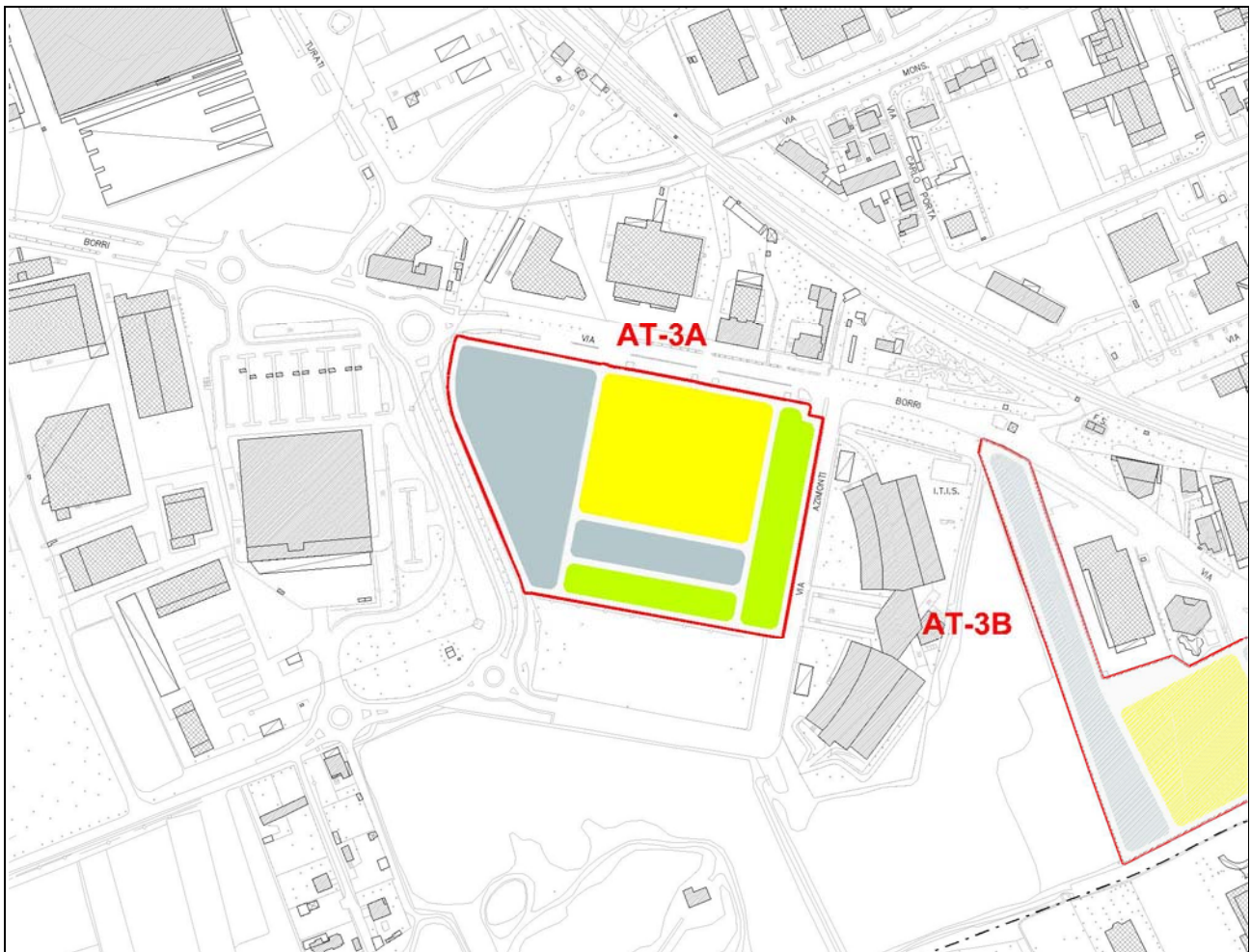
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,25 mq/mq
Indice massimo: 0,50 mq/mq

Il versamento del contributo alla realizzazione del progetto strategico di rigenerazione della Saronnese (art. 13.6) consente la realizzazione della sola capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'indice proprio senza obbligo del conseguimento dell'indice minimo.

Altri parametri

H = m 12
Rc = 65%

Destinazioni d'uso

Destinazioni escluse: Gf1; Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5.

Commercio: grandi strutture di vendita (Gf 4a.5) non alimentari e medie strutture di vendita (Gf 4a.4) alimentari.

Aree e opere pubbliche

Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL
Produttivo (Gf 3a) 20% di SL
Commercio vedi art. 43 NTA

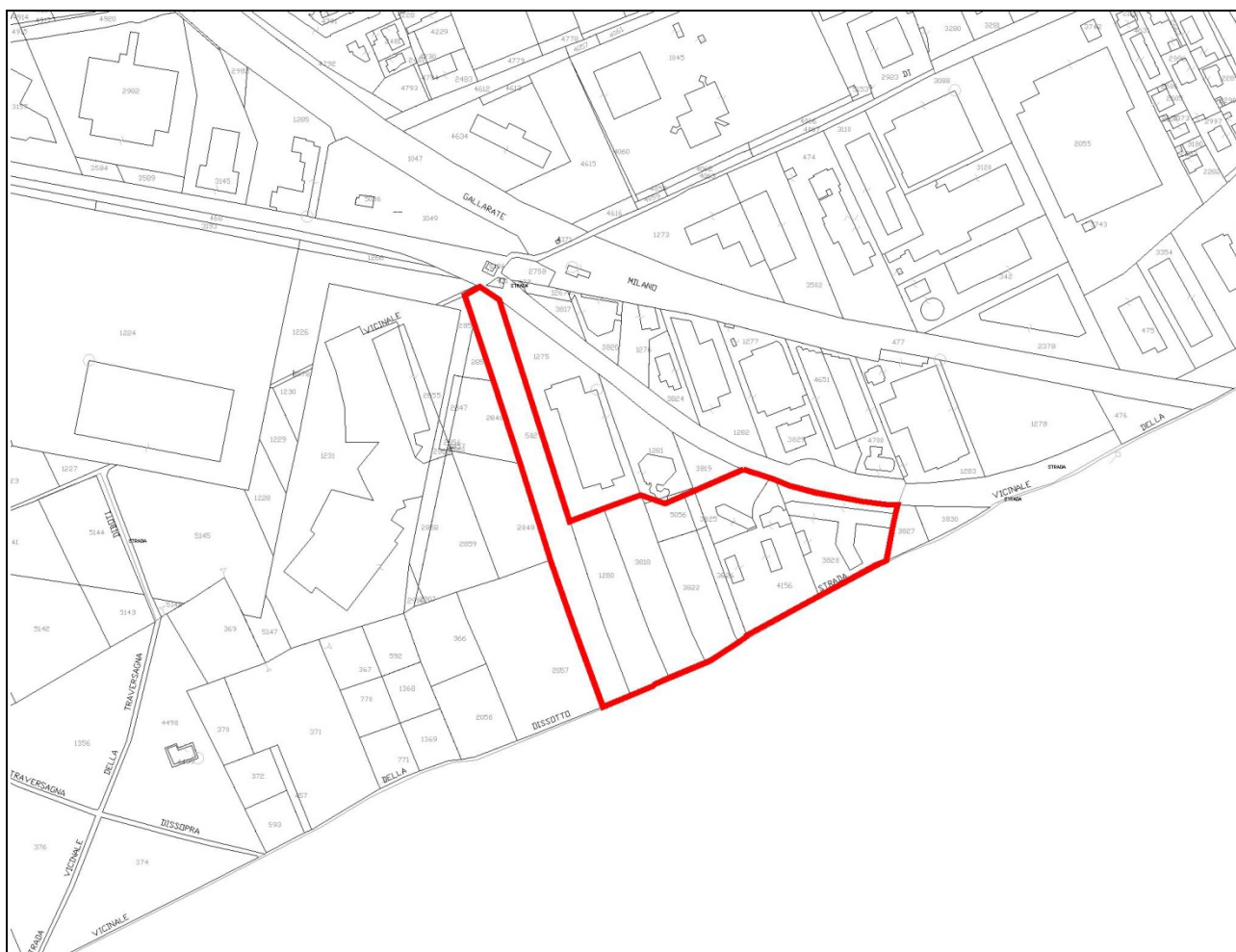
Le aree per parcheggio a servizio delle attività commerciali e delle altre funzioni eventualmente insediate (art. 43 delle NTA del Piano delle Regole) saranno asservite all'uso pubblico o disciplinate da regolamento d'uso e non saranno da cedere al Comune.

Nella fase negoziale si valuterà la sistemazione delle aree di verde pubblico adiacenti l'Ambito.

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 27.000 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine meridionale del territorio comunale, lungo l'asta della Saronnese a confine con il comune di Legnano. La perimetrazione dell'Ambito segue le indicazioni contenute nell'istanza presentata all'avvio del procedimento di formazione del Documento di Piano e racchiude edifici dismessi ed aree libere variamente utilizzate.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese.
- 2.2 Suscitare le risorse necessarie alla riqualificazione urbana della Saronnese, sviluppando un progetto generale di riorganizzazione dell'asse viario, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare la qualità e l'utilizzazione della piattaforma stradale.
- 2.3 Risolvere il nodo viario di Piazzale Bozzi.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Migliorare l'accessibilità dell'area coerentemente con la soluzione del nodo viario del Piazzale Bozzi.
- 3.2 Riordinare l'utilizzazione delle aree coerentemente con le altre presenze commerciali adiacenti.
- 3.2 Valorizzare il rapporto con le aree verdi e col complesso scolastico a ovest.

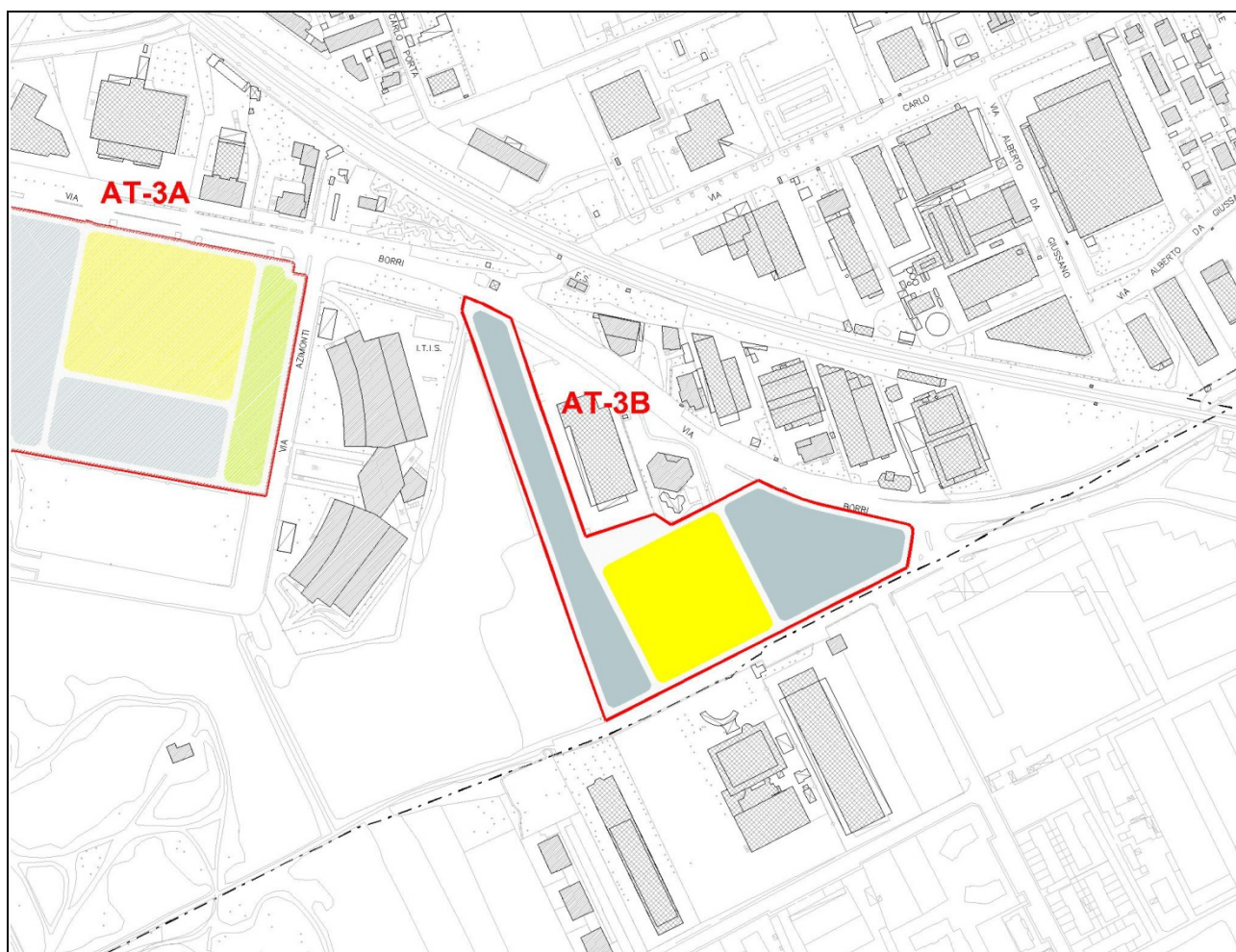
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



4. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,25 mq/mq
 Indice massimo: 0,50 mq/mq

Il versamento del contributo alla realizzazione del progetto strategico di rigenerazione della Saronnese (art. 13.6) consente la realizzazione della sola capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'indice proprio senza obbligo del conseguimento dell'indice minimo.

Altri parametri

H = m 12
 Rc = 65%

Destinazioni d'uso

Destinazioni escluse: Gf1; Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5.

Commercio: sono ammesse le grandi strutture di vendita (Gf 4a.5) non alimentari e medie strutture di vendita (Gf 4a.4) alimentari.

Aree e opere pubblicheDotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL

Produttivo (Gf 3a) 20% di SL

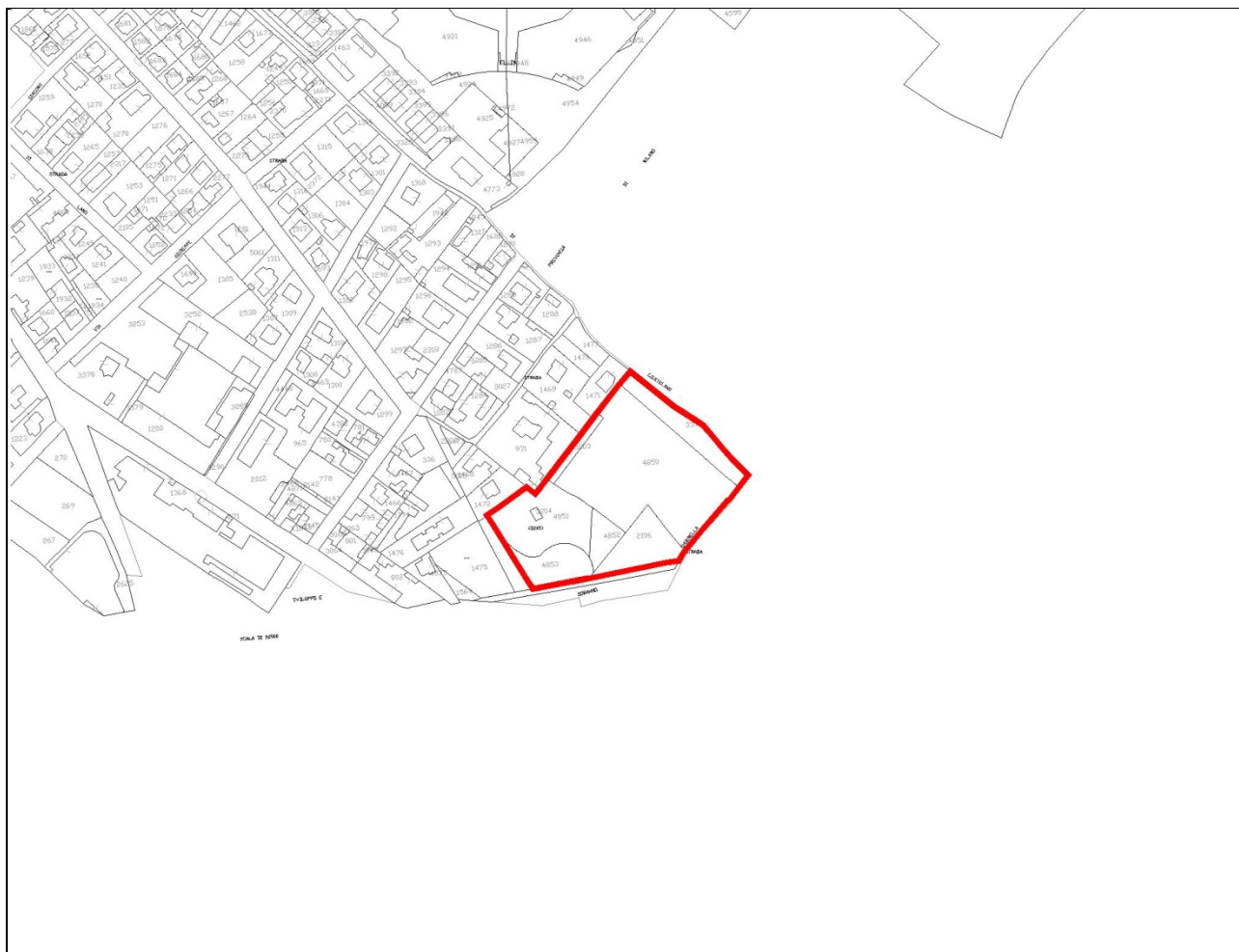
Commercio vedi art. 43 NTA

Le aree per parcheggio a servizio delle attività commerciali e delle altre funzioni eventualmente insediate (art. 43 delle NTA del Piano delle Regole) saranno asservite all'uso pubblico o disciplinate da regolamento d'uso e non saranno da cedere al Comune.

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 14.500 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato al margine sud/est del territorio comunale, lungo la Saronnese, nel tratto maggiormente urbano della strada, dove questa scorre all'interno del tessuto edificato compatto e continuo di Castellanza e Legnano. L'ambito ricomprende un edificio residenziale in parte abbandonato, addossato al tracciato stradale.

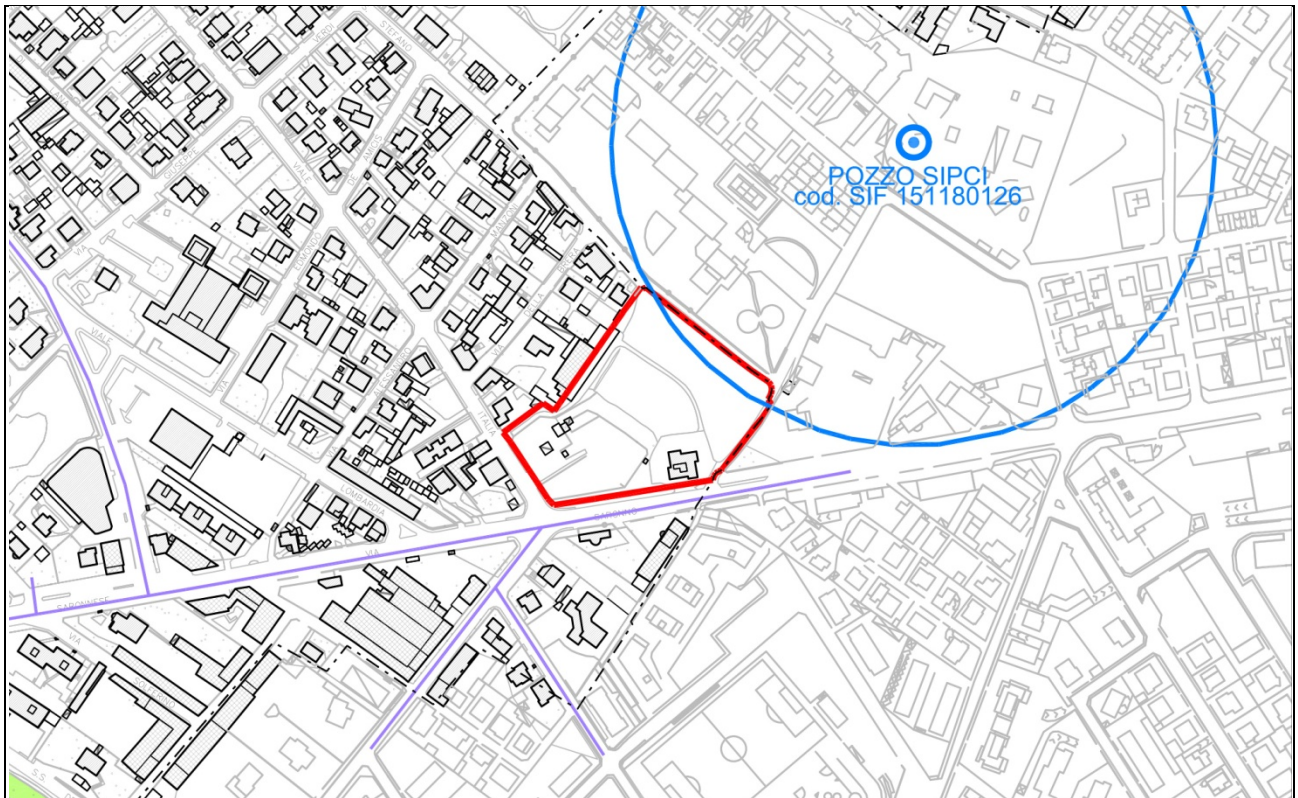
2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese.
- 2.2 Suscitare le risorse necessarie alla riqualificazione urbana della Saronnese, sviluppando un progetto generale di riorganizzazione dell'asse viario, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare la qualità e l'utilizzazione della piattaforma stradale.
- 2.3 Eliminare la presenza residenziale collocata in posizione inidonea e marginale.

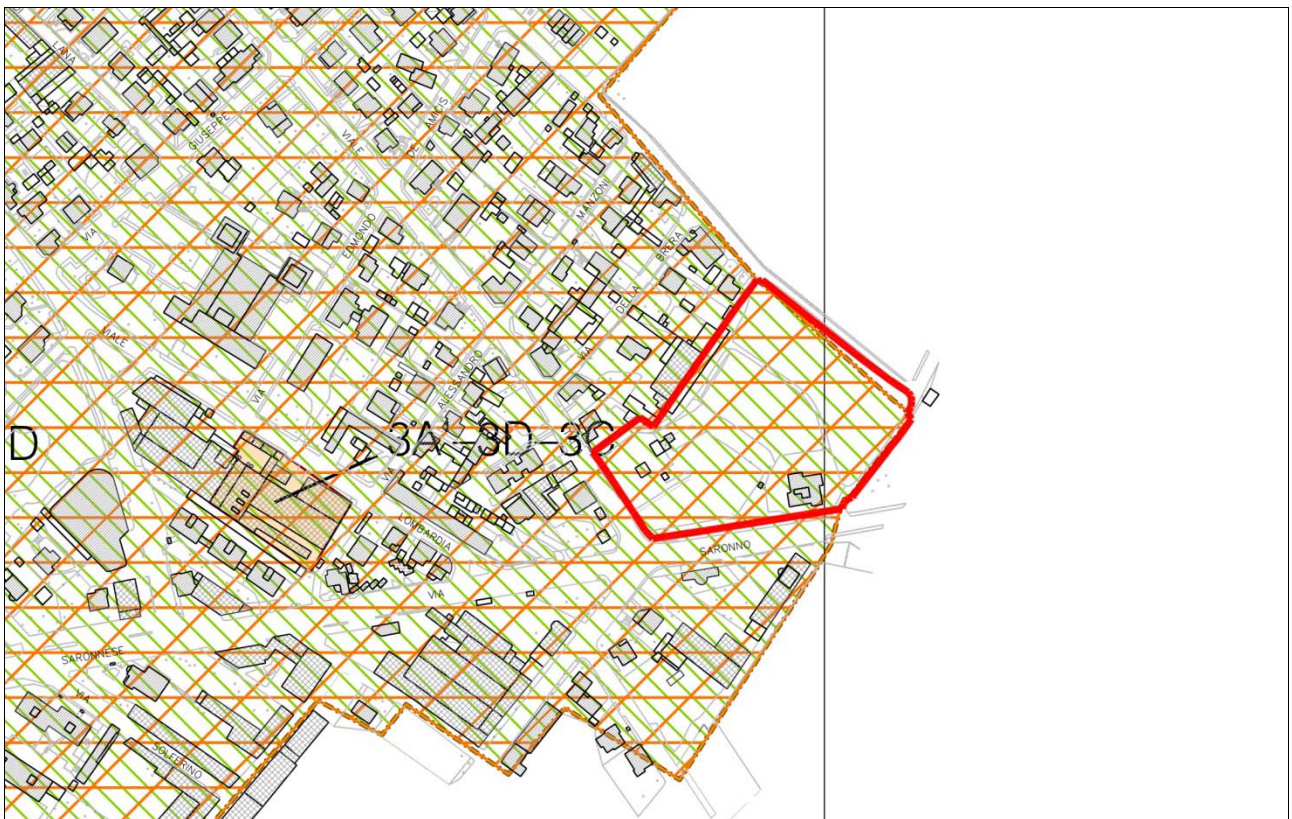
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Riqualificare l'intersezione fra via Italia e la Saronnese e riorganizzare la circolazione ai margini dell'area escludendo l'accesso diretto alle strutture commerciali dalla viabilità principale.
- 3.2 Curare le relazioni con il tessuto edificato circostante.

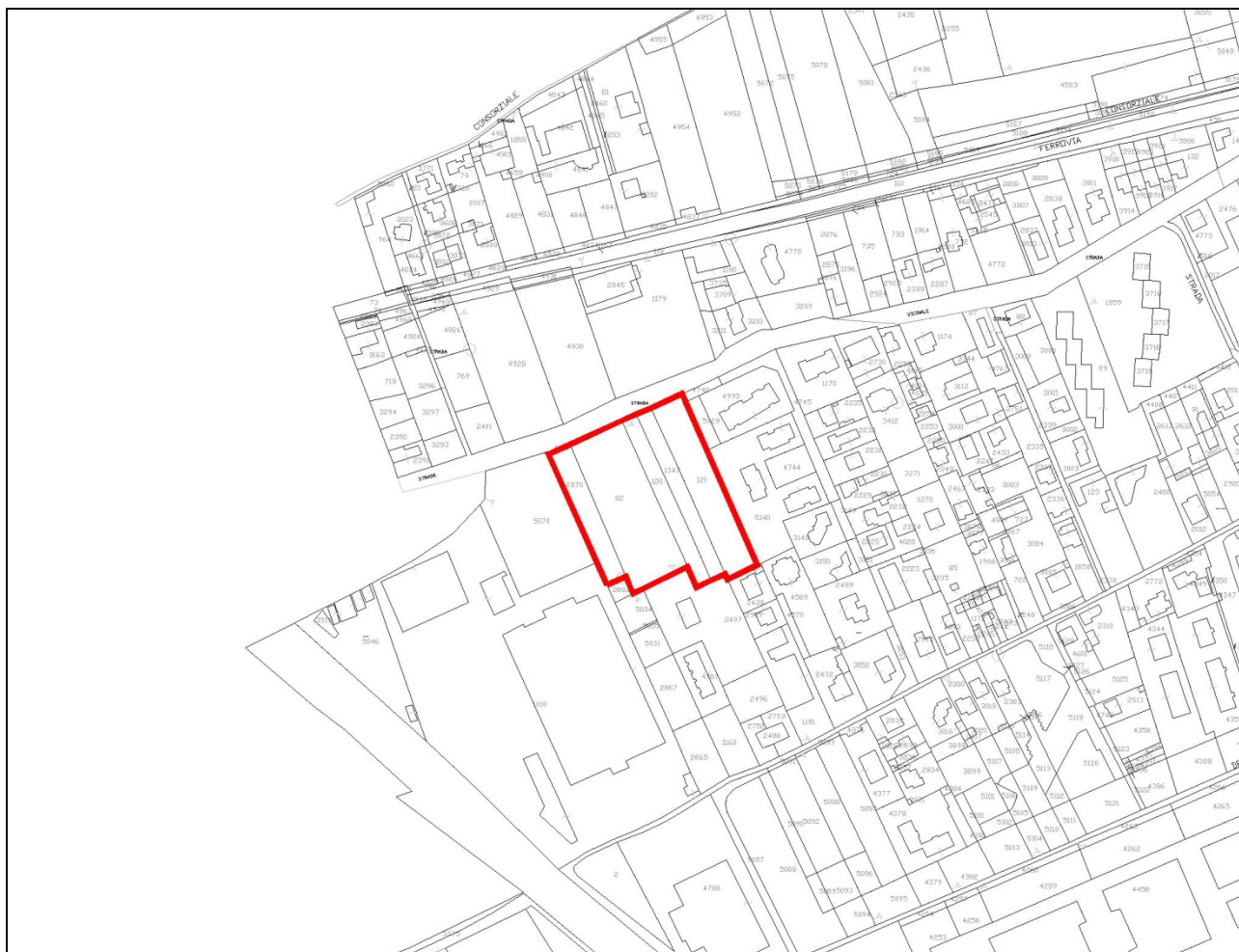
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 12.000 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato in prossimità della nuova stazione ferroviaria di Castellanza. Consiste in un grande lotto libero, in parte coperto da vegetazione spontanea, riconosciuta dal PIF della Provincia di Varese, ed è collocato fra il tessuto residenziale e un comparto produttivo in attività.

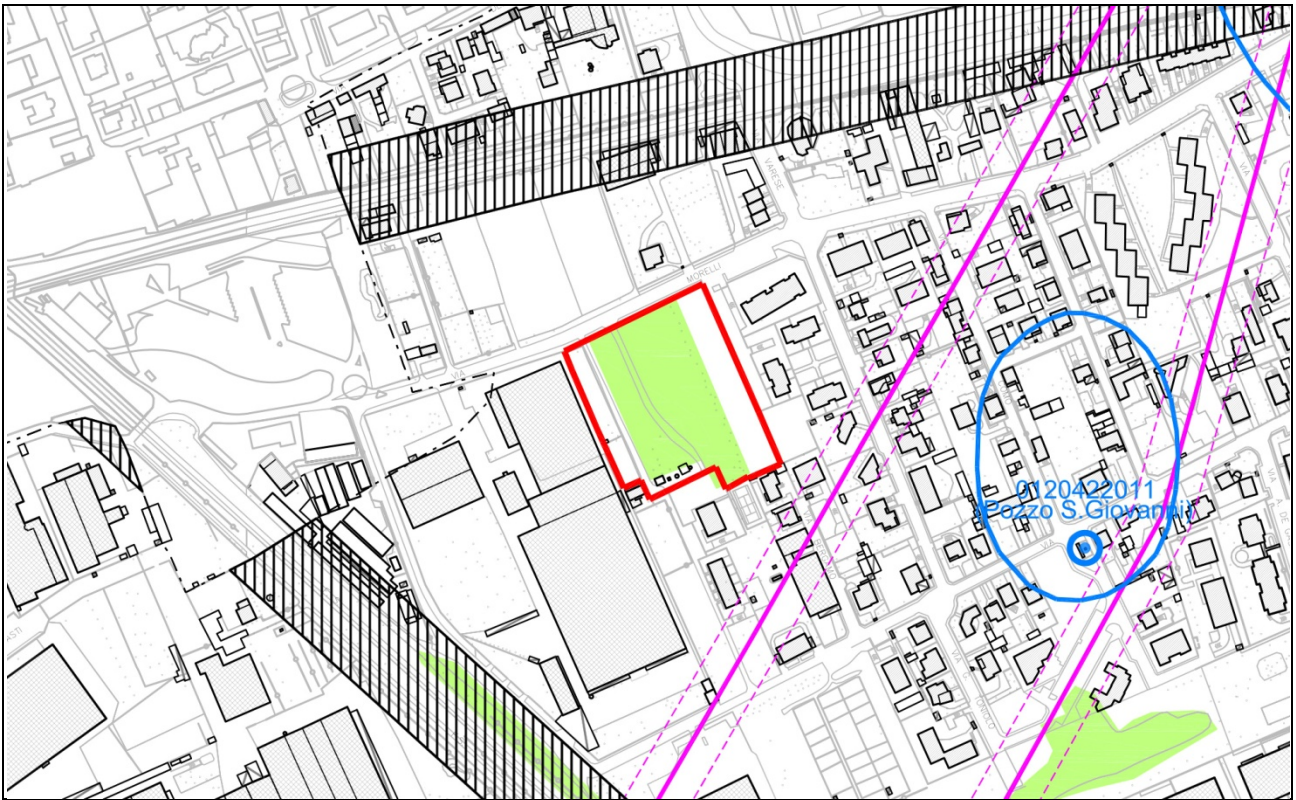
2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Sfruttare l'elevata accessibilità garantita dalla stazione ferroviaria per la realizzazione delle nuove residenze.
- 2.2 Garantire la continuità del sistema delle aree verdi lungo il fronte occidentale del tessuto residenziale, a separazione dei comparti industriali.

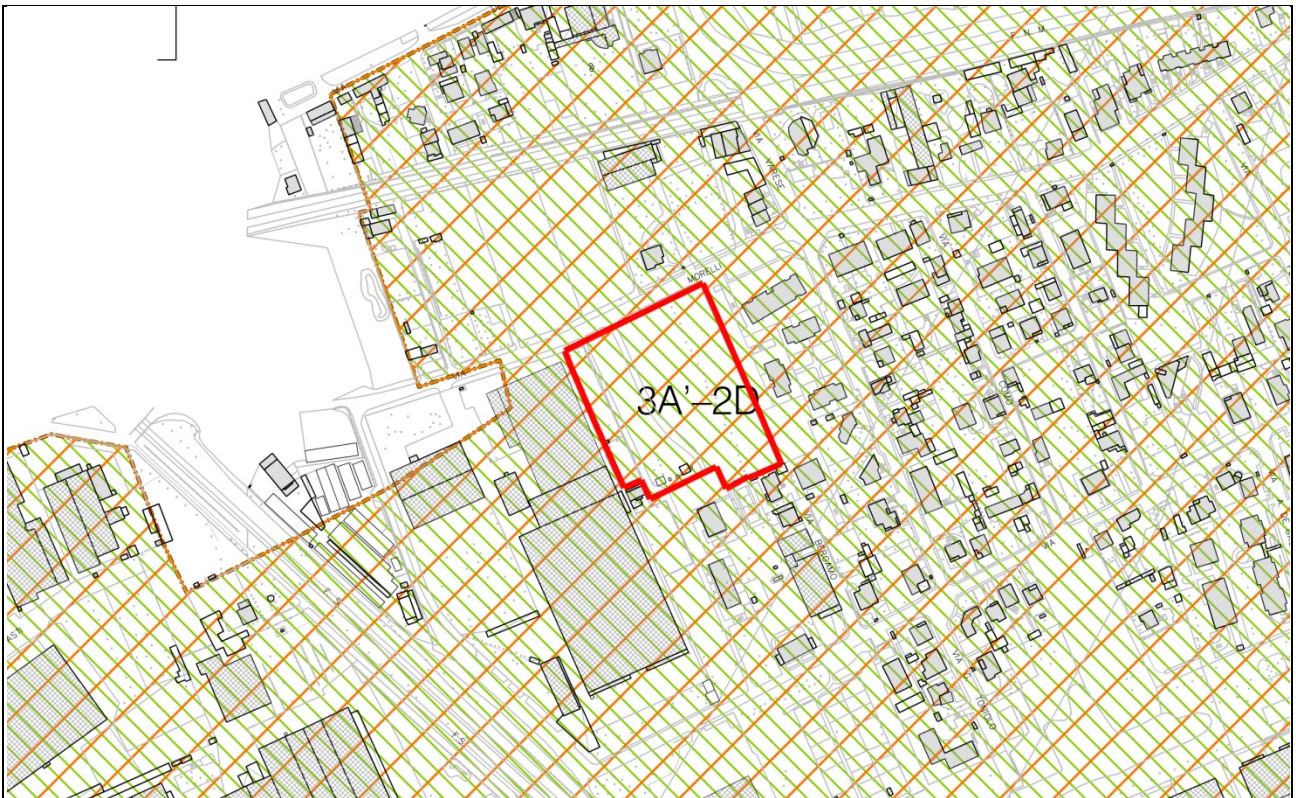
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Riservare a verde, anche privato, la parte dell'area sul lato occidentale, realizzando uno spazio filtro fra il complesso industriale e le nuove residenze.
- 3.2 Garantire la coerenza fra il nuovo complesso e i caratteri del tessuto residenziale circostante (planivolumetria e tipologie edilizie).
- 3.3 Curare la sistemazione del fronte di via Morelli.

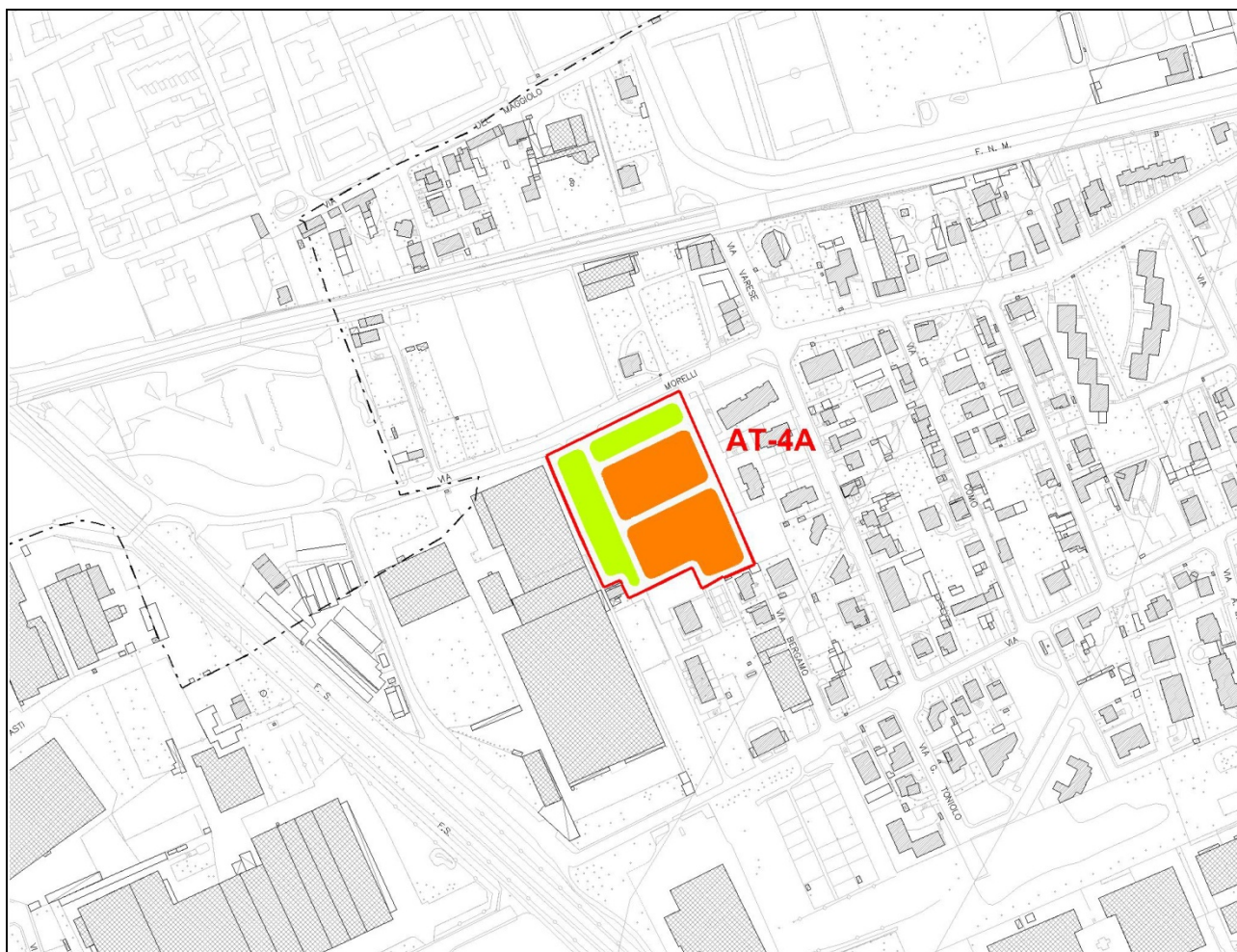
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Altri parametri

H = m 18

Rc = 50%

Destinazioni d'usoDestinazioni escluse: Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5.Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita fino al 1° livello (Gf 4a.2).**Aree e opere pubbliche**Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Residenza (Gf 1) 50% di SL

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL

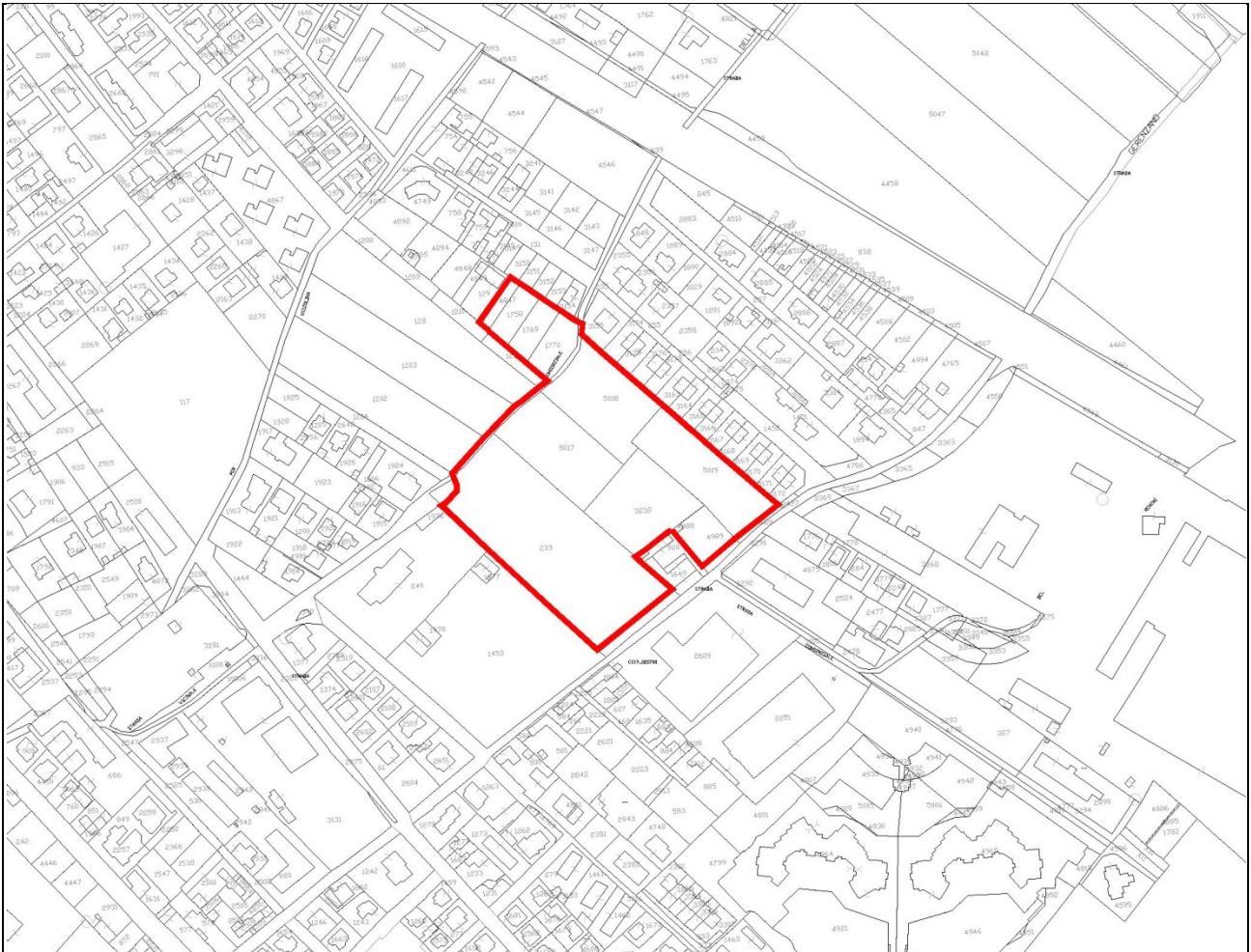
Produttivo (Gf 3a) 20% di SL

Commercio vedi art. 43 NTA

La fascia boscata della profondità di almeno 20 metri da realizzare sul margine ovest può essere mantenuta all'interno della superficie fondiaria.

Modalità di attuazioneL'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo *Masterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro. In ogni caso la realizzazione della fascia verde sul fronte occidentale dell'Ambito deve avvenire nel contesto dal primo piano attuativo.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq 26.500 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito consiste in una vasta area ineditata ritagliata all'interno del tessuto urbano denso di Castellanza. È affacciato sulla via per Crescenzago che separa la parte più omogeneamente residenziale dell'abitato dal tessuto misto, residenziale e produttivo, a sud.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare e riorganizzare la maglia viaria ridefinendo l'accessibilità e la circolazione all'interno e ai margini dell'area.
- 2.2 Offrire l'opportunità di un nuovo sviluppo residenziale in un ambiente urbano connotato dalla presenza di attrezzature e di aree verdi.

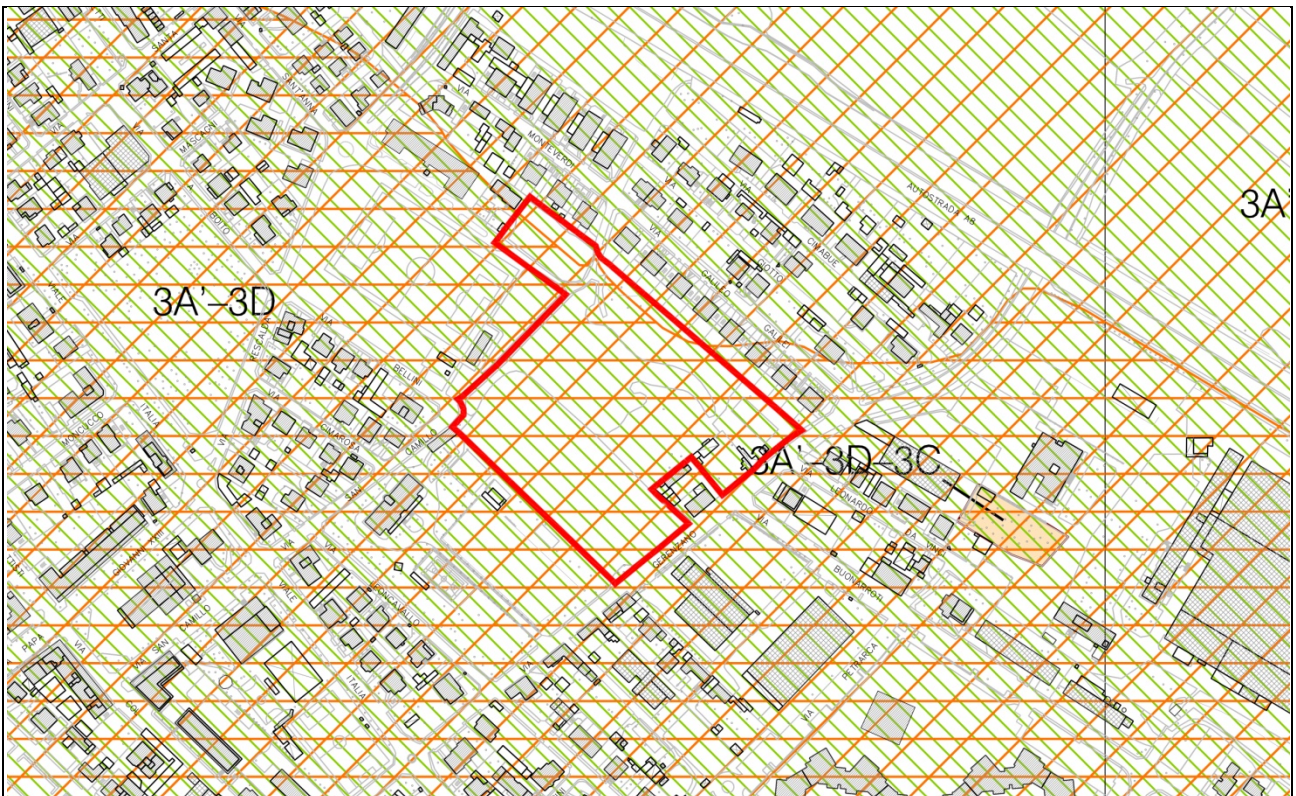
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Realizzare un nuovo collegamento stradale fra le vie San Camillo e Gerenzano.
- 3.2 Garantire la coerenza fra il nuovo complesso e i caratteri del tessuto residenziale circostante (planivolumetria e tipologie edilizie).
- 3.3 Salvaguardare per quanto possibile le aree boscate esistenti anche mantenendone la proprietà privata.
- 3.4 In caso di ripartizione in più comparti di attuazione, il *Masterplan* può individuare un comparto limitato alla propaggine settentrionale, posta a nord della via San Camillo, anche se di estensione inferiore a mq 5.000.

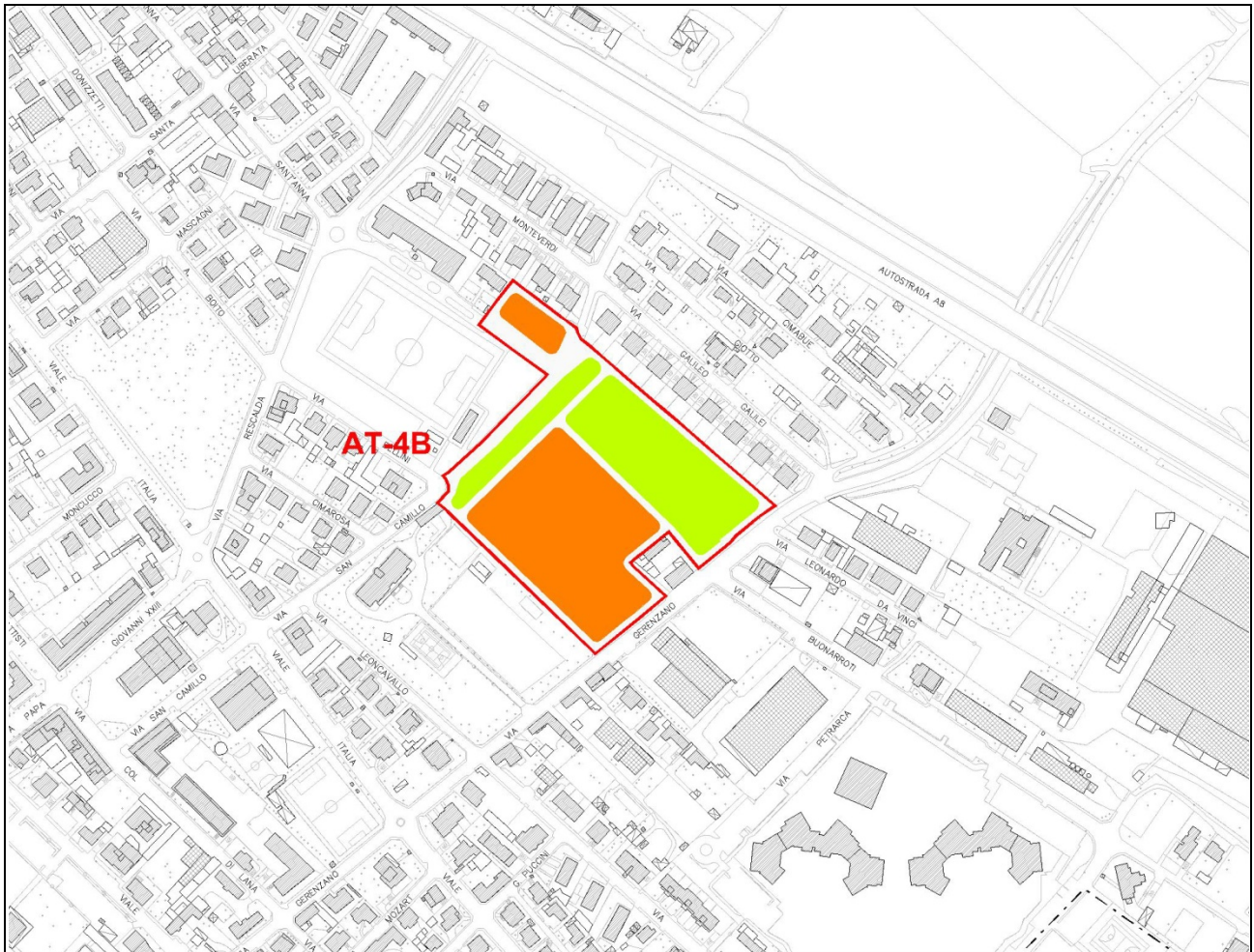
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq
 Indice minimo: 0,35 mq/mq
 Indice massimo: 0,50 mq/mq

Altri parametri

H = m 18
 Rc = 50%

Destinazioni d'uso

Destinazioni escluse: Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5.

Commercio: sono ammesse le attività di vicinato (Gf 4a.1).

Aree e opere pubbliche

Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Residenza (Gf 1) 50% di SL
 Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL
 Produttivo (Gf 3a) 20% di SL
 Commercio vedi art. 43 NTA

Posizionare le aree a servizi in maniera da garantire la continuità delle aree e dei percorsi nel verde.
 Riquilibrare le vie San Camillo e Madonnina, a nord del comparto.

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo *Masterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro.

APPENDICE
Classificazione delle destinazioni d'uso

Gruppo funzionale 1 - Residenziale

Gf 1 Residenza	Abitazioni. Abitazioni e relative pertinenze e accessori (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.
-------------------------------------	---

Gruppo funzionale 2 – Turistico ricettivo

Gf 2 Turistico ricettiva	Attività ricettive. Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi (LR 27/2015). Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica, la somministrazione agli utenti, la convegnistica e le SPA destinate agli alloggiati.
---	--

Gruppo funzionale 3 – Produttivo e direzionale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

- 3a Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale**
3b Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi

Gf 3a Attività produttive	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale più oltre ripartite per sottogruppi funzionali. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SL non superiore a mq 150; - una SL massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
--	---

Gf 3a.1	Attività industriali e artigianali: Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
----------------	---

Gf 3a.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto. Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
----------------	--

Gf 3a.3	Logistica. Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con assemblaggio di parti finite, confezionamento e imballaggio.
----------------	---

Gf 3a.4	Attività artigianale di servizio Comprende le attività svolte da imprese artigiane come definite dalla vigente legislazione, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa..
Gf.3a.5	Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98 ¹ , che impegnano una SL inferiore a mq 250.
Gf.3a.6	Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98 ² , che impegnano una SL superiore a mq 250.
Gf 3a.7	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3b Attività direzionali e terziarie	Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze. Per ogni unità locale può essere realizzata una SL massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione di servizi, e sarà gravata da vincolo pertinenziale con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate nei sottogruppi di seguito elencati in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3b.1	Piccole Attività terziarie Medie attività: unità immobiliari aventi SL ≤250 mq, vi rientrano: uffici, studi professionali ed agenzie.
Gf 3b.2	Grandi attività terziarie Grandi attività: unità immobiliari aventi SL >250 mq, vi rientrano: attività direzionali private, attività amministrative in genere.

Gruppo funzionale 4 - Commerciale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

4a Commercio al dettaglio di beni e servizi

4b Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

Gf 4a Attività commerciali	Commercio al dettaglio di beni e servizi Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998. Gli esercizi commerciali sono articolati per classi dimensionali della Superficie di Vendita (SV).
Gf 4a.1	Esercizi commerciali di vicinato Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.

¹ a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

Gf 4a.2	Medie strutture di vendita di 1° livello Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400.
----------------	--

Gf 4a.3	Medie strutture di vendita di 2° livello Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
----------------	---

Gf 4a.4	Medie strutture di vendita di 3° livello Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
----------------	---

Gf 4a.5	Grandi Strutture di vendita (GSV) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
----------------	--

Gf 4b Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago	Publici esercizi e locali di intrattenimento e svago Rientrano in questo Gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari; - locali di intrattenimento e svago: teatri, cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; - sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
--	---

Gf 4b.1	Attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività similari con SL ≤ mq 250.
----------------	---

Gf 4b.2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività similari con SL > mq 250.
----------------	---

Gf 4b.3	Locali di intrattenimento e svago.
----------------	------------------------------------

Gf 4b.4	Sale per il gioco d'azzardo lecito.
----------------	-------------------------------------

Gruppo funzionale 5 – Rurale

Gf 5 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura). Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
-----------------------------------	---